



Milanówek, 04 stycznia 2018 r.

Urząd Miasta Milanówka  
Referat Ochrony Środowiska i Gospodarki Zielenią  
w/m

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Śródmieście” w Milanówku** zatwierdzonego Uchwałą nr 528/XLII/14 Rady Miasta Milanówka z dnia 6 listopada 2014r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 3 lutego 2015 poz. 961, teren, na którym znajduje się:

- działka nr ew. 2 w obrębie 05-15, oznaczono symbolem:

**KDD1 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (ul. Królowej Jadwigi)**

- część działki nr ew. 14/1, część działki nr ew. 14/2 w obrębie 05-15, oznaczono symbolem:

**KDD2 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (ul. Kościuszki)**

- działki nr ew. 27/2, 27/3, część działki nr ew. 27/4, 27/7, część działki nr ew. 27/6 w obrębie 05-15, oznaczono symbolem:

**KDD3 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (ul. Dworcowa)**

- działki nr ew. 33/26, 33/27, 33/24, 33/13, część działki nr ew. 14/1, część działki nr ew. 33/1, część działki nr ew. 33/2, część działki nr ew. 86/10 w obrębie 05-15, oznaczono symbolem:

**KDD4 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (ul. Krakowska)**

- działka nr ew. 86/2, 86/12, część działki nr ew. 86/5 w obrębie 05-17, oznaczono symbolem:

**KDL1 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (ul. Mickiewicza)**

- część działki nr ew. 88/3, część działki nr ew. 88/4, działka nr ew. 123/2 w obrębie 05-18, część działki nr ew. 28/6, działka nr ew. 28/7, część działki nr ew. 27/4, część działki nr ew. 27/6 w obrębie 05-15 oznaczono symbolem:

**KDL2 - tereny dróg publicznych klasy lokalnej (ul. Piasta)**

- część działki nr ew. 3/5 w obrębie 06-02, oznaczono symbolem:

**KDL3 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (Warszawska)**

- część działki nr ew. 14/1, część działki nr ew. 14/2, część działki nr ew. 4/4, część działki nr ew. 88, działka nr ew. 28/5, część działki nr ew. 28/6 w obrębie 05-15, część działki nr ew. 175, część działki nr ew. 176, część działki nr ew. 177, działka nr ew. 178 oraz 179 w obrębie 05-17, działkę nr ew. 2/4 oraz 2/8, część działki nr ew. 88/4, część działki nr ew. 118 w obrębie 05-18, oznaczono symbolem:

**KDZ1 – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Kościuszki)**

- działka nr ew. 4/3, działka nr ew. 7, część działki nr ew. 4/4, część działki nr ew. 88 w obrębie 05-15, oznaczono symbolem:

**KDZ2 - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Kościelna)**

- działka nr ew. 5 w obrębie 05-15, część działki nr ew. 143/1 w obrębie 05-17, część działki nr ew. 69/2, działkę nr ew. 70 w obrębie 05-21 oznaczono symbolem:

**KDZ3 – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Smoleńskiego)**

- działki nr ew. 11/4, 11/3, 11/1, 11/2, część działki nr ew. 10/3, część działki nr ew. 11/5, część działki nr ew. 3/5 w obrębie 06-02, działki nr ew. 99/1, 99/2, 99/3, część działki nr ew. 99/4 w obrębie 06-01 oznaczono symbolem:

**KDZ4 – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Smoleńskiego)**

- część działki nr ew. 99/4 w obrębie 06-01, część działki nr ew. 10/3, część działki nr ew. 11/5 w obrębie 06-02 oznaczono symbolem:

**KDZ5 – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Dębowa)**

- część działki nr ew. 23/2 w obrębie 05-15, oznaczono symbolem:

**KDW2 - tereny dróg publicznych klasy drogi wewnętrznej**

- część działki nr ew. 122 w obrębie 05-18, oznaczono symbolem:

**ZP1– tereny zieleni parkowej**

- działka nr ew. 8/2 w obrębie 05-15, oznaczono symbolem:

**ZP2– tereny zieleni parkowej**

- część działki nr ew. 23/2 w obrębie 05-15, oznaczono symbolem:

**ZP3 – tereny zieleni parkowej**

- działka nr ew. 86/13, część działki nr ew. 86/5, część działki nr ew. 175 w obrębie 05-17, oznaczono symbolem:

**ZP6 - tereny zieleni parkowej**

- część działki nr ew. 33/2, część działki nr ew. 86/10 w obrębie 05-15, oznaczono symbolem:

**ZP7 – tereny zieleni parkowej**

- działka nr ew. 123/1, część działki nr ew. 122 w obrębie 05-18, oznaczono symbolem:

**UZ1 – tereny zabudowy usług zdrowia**

- część działki nr ew. 6 w obrębie 05-15, oznaczono symbolem:

**USK1 – tereny zabudowy usług sportu i kultury;**

z następującymi ustaleniami:

**PRZEPISY OGÓLNE**  
**Rozdział 1.**  
**Zakres obowiązywania planu**  
[...]  
**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 4) linie zabudowy obowiązujące;
  - 5) linie pierzei ciągłych;
  - 6) pomniki do zachowania;
  - 7) strefa potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej;
  - 8) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego;
  - 9) budynki o charakterze zabytkowym;
  - 10) wartościowe drzewa do zachowania.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.
3. 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.**

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 4 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 m<sup>2</sup>; na terenach, na których została dopuszczona realizacja kiosków, mogą one być realizowane niezależnie od linii zabudowy;
- 3) **liniach pierzei ciągłych** - należy przez to rozumieć linie, wzdłuż których należy lokalizować budynki, tak, aby stykały się ze sobą tworząc pierzeję; budynki realizowane przy tej linii muszą być realizowane bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki;
- 4) **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 takich części budynku jak balkony, galerie, loggie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają o więcej niż 1,5 m poza te linie oraz części podziemnych budynków pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczających terenu;
- 5) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przy których musi stanąć ściana budynku; dopuszcza się cofnięcia elewacji w stosunku do wyznaczonych linii obowiązujących maksymalnie o 2 metry na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni elewacji; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą takich części budynku jak balkony, galerie, loggie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają o więcej niż 1,5 m poza te linie oraz części podziemnych budynków pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczających terenu;
- 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być remont, przebudowa;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki;
- 8) **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;
- 9) **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 niewystających ponad powierzchnię terenu,

- b) powierzchni elementów drugorzędnych, np., daszków, niezadaszonych i zadaszonych tarasów, zewnętrznych schodów i ramp, występów dachowych;
- 10) **szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć długość granicy działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 11) **teren** – 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;
- 12) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów, jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność;
- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce do powierzchni całkowitej tej działki;
- 15) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość od poziomu terenu do dolnej krawędzi dachu. Za elewację frontową uważa się elewację od strony linii rozgraniczającej terenu komunikacji, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. 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;
- 16) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników ulic, placów lub innych obszarów o charakterze przestrzeni publicznych, niebędący urządzeniem informacji miejskiej ani znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, ani znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawianym przez gminę;
- 17) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz związane określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej

## USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 3.

#### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

##### § 5.

Wyznacza się następujące tereny i ustala się ich przeznaczenie:

[...]

- 10) tereny zabudowy usług zdrowia **UZ1**;

[...]

- 12) tereny zabudowy usług sportu i kultury **USK1**;

[...]

- 14) tereny zieleni parkowej od **ZP1** do **ZP7**;

[...]

- 16) Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej od **KDZ1** do **KDZ7**;

- 17) tereny dróg publicznych klasy lokalnej od **KDL1** do **KDL4**;

- 18) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej od **KDD1** do **KDD11**;

- 19) tereny dróg publicznych klasy drogi wewnętrznej od **KDW1** do **KDW4**;

[...]

##### § 6.

Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:



- [...]
- 3) teren **USK1** jako teren przeznaczony do utrzymania i realizacji publicznych obiektów sportowych i pomieszczeń dla urzędów organów władzy i administracji;
  - [...]
  - 4) tereny od **ZP1** do **ZP7** jako tereny przeznaczone do utrzymania i realizacji publicznych obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska;
  - 5) tereny od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11**, od **KDW1** do **KDW4** jako tereny przeznaczone do utrzymania i realizacji dróg publicznych oraz obiektów i urządzeń transportu publicznego.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

###### **§ 7.**

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia mogą być realizowane tylko w linii rozgraniczającej terenu lub w granicy działki z wyjątkiem miejsc gdzie przesunięcie linii ogrodzenia wynika z ochrony pomników przyrody lub podyktowane jest ochroną innych cennych drzew;
- 2) zakazuje się stosowania prefabrykatów betonowych do realizacji ogrodzeń;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia - 170 cm od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się wyższą jeżeli jest związana z obiektem sportowym ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowego jego funkcjonowania;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) zakazuje się stosowania cokołów pełnych nie wyposażonych w otwory o wysokości większej niż 10 cm od poziomu terenu;
- 8) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń naturalnych w formie żywopłotów oraz obsadzeń ogrodzeń zielenią.

###### **§ 8.**

1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania nośników reklamowych:

- 1) dopuszcza się realizację nośników reklamowych wolnostojących wyłącznie na terenach dróg publicznych, przy czym:
  - a) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych o wysokości większej niż 5,0m i powierzchni przekroju większej niż 3m<sup>2</sup>,
  - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych w odległości mniejszej niż 2,5m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
  - c) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych wolnostojących w odległości mniejszej niż 30m od innych wolnostojących nośników reklamowych, usytuowanych po tej samej stronie jezdni;
- 2) dopuszcza się realizację nośników reklamowych wyłącznie na budynkach i obiektach usługowych i usługowo-mieszkalnych na wszystkich terenach, przy czym:
  - a) łączna powierzchnia ekspozycji lub przekroju nośników reklamowych nie może wynosić więcej niż 1,5m<sup>2</sup>,
  - b) nakazuje się grupowanie reklam tablicowych;
  - c) nośniki reklamowe realizowane wyłącznie na dachach płaskich budynków, nie mogą być wyższe niż 1/10 wysokości budynku, na którym się znajdują,
  - d) nośniki reklamowe realizowane na terenie **USK1** mogą nawiązywać wyłącznie do działalności sportowo-rekreacyjnej lub kulturalnej na tych terenach,
  - e) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **USK1** dopuszcza się realizację nośników reklamowych jako obiekty tymczasowe, w tym również o powierzchni powyżej 3m<sup>2</sup>, realizowane na czas nie dłuższy niż 1 miesiąc i których czas ekspozycji jest związany

z organizacją na tych terenach zawodów sportowych i imprez o charakterze oświatowym, kulturalnym lub sportowo-rekreacyjnym,

- f) zakazuje się realizacji nośników reklamowych świetlnych i podświetlanych, w tym o zmiennej grafice jak np.: wyświetlacze diodowe, monitory, w witrynach lokali usługowych i handlowych.
  - 3) zakazuje się realizacji nośników reklamowych w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
  - 4) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych o powierzchni większej niż 0,1 m<sup>2</sup> na elementach małej architektury;
  - 5) zakazuje się realizacji nośników reklamowych świetlnych i podświetlanych na elewacjach budynków, posesjach, ogrodzeniach i w przestrzeni publicznej;
  - 6) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków i ogrodzeniach obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, za wyjątkiem okazjonalnych tablic lub banerów informujących o przedsięwzięciach kulturalnych i sportowych organizowanych na ich terenie;
  - 7) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem z zastrzeżeniem pkt 10;
  - 8) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków i ogrodzeniach nośników reklamowych w formie płacht, kurtyn, bannerów i siatek wielkoformatowych;
  - 9) dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w kształcie walca o wysokości do 3m, średnicy maksymalnej części ogłoszeniowej 130cm i średnicy maksymalnej daszku 200cm na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11** i od **KDW1** do **KDW4**;
  - 10) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak szafki energetyczne, gazowe, słupy trakcji elektrycznej, stacje transformatorowe.
2. Ustala się następujące zasady rozmieszczania szyldów:
- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów na wszystkich terenach, przy czym łączna powierzchnia szyldów na elewacji jednego budynku nie może być większa niż 2m<sup>2</sup>,
  - 2) w przypadku umieszczania szyldów na terenach dróg publicznych ich odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 2,5m,
  - 3) zakazuje się umieszczania szyldów w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;

#### § 9.

1. Wyznacza się pomniki do zachowania i wskazuje się je na rysunku planu.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla pomników do zachowania:
  - 1) nakazuje się uwzględnienie ich w projekcie zagospodarowania terenu;
  - 2) dopuszcza się, w przypadku zniszczenia, zastąpienie ich innym obiektem charakterystycznym o tym samym charakterze.

#### § 10.

Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu dla nowo realizowanych oraz przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych istniejących budynków. Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków wpisanych indywidualnym wpisem do rejestru zabytków może być realizowana na zasadach określonych w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

### Rozdział 5

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

#### § 11.

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1319-A dn. 8.01.1988 r. *zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Milanówka*.  
[...]
4. W stosunku do obszarów, obiektów i budynków zabytkowych wymienionych w ust. 1, ust. 2 i ust. 3 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.  
[...]

### Rozdział 6.

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

### § 13.

1. Cały obszar planu jest objęty strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują odpowiednie przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
2. Wartości krajobrazu kulturowego w obszarze planu są chronione poprzez przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

### § 14.

1. Wskazuje się na rysunku planu drzewa ustanowione, jako pomnik przyrody.
2. Wskazuje się strefę ochronną 15m od drzew ustanowionych, jako pomnik przyrody.
3. W strefie ochronnej od drzew ustanowionych, jako pomnik przyrody obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisów ustanawiających formy ochrony.

[...]

### § 16.

1. Wyznacza się na rysunku planu wartościowe drzewa do zachowania.
2. Ustala się następujące zasady dla wartościowych drzew do zachowania:
  - 1) nakazuje się uwzględnienie ich w projektach zagospodarowania terenu;
  - 2) zakazuje się ich wycinki z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i technicznych;
  - 3) nakazuje się zastępowanie i uzupełnianie ich w przypadku wypadnięcia, w tym wymianę, bądź podsadzanie drzew chorych czy usychających.

### § 17.

W zakresie ochrony przed hałasem ustala się następującą klasyfikację terenów wg dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

[...]

- 4) tereny **USK1** należy traktować, jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;

### § 18.

1. Wyznacza się strefę potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej i wyznacza się jej granicę w odległości 100m od torów linii kolejowej.
2. W obrębie strefy potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na: szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, cele uzdrowiskowe.
3. Dla nowych budynków mieszkalnych położonych w obrębie strefy potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej nakazuje się zapewnienie we własnym zakresie środków technicznych służących skutecznej minimalizacji uciążliwości akustycznych dla pomieszczeń mieszkalnych; Środki te mogą uwzględniać między innymi: stosowanie stolarki okiennej o wysokiej izolacyjności akustycznej oraz odpowiedniej izolacyjności materiałów budowlanych, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym, projektowanie rozkładów pomieszczeń w budynkach, uwzględniających najkorzystniejsze położenie ich w stosunku do źródeł hałasu.

### § 19.

1. Wyznacza się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego i wyznacza się jej granicę w odległości 10m od granicy obszaru kolejowego.
2. W obrębie strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego zakazuje się sytuowania budynków i budowli, za wyjątkiem dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz dla których uzyskano, na podstawie tych przepisów, odstępstwo od warunków usytuowania budynków i budowli od granicy obszaru kolejowego.

## Rozdział 7.

### Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

### § 20.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi: od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11**.
2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się, wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny od **KDW1** do **KDW4**.
3. Poza wyznaczonymi na rysunku planu terenami komunikacji drogowej, dopuszcza się realizację na poszczególnych terenach: dróg wewnętrznych, parkingów, w tym parkingów rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych oraz pasów ruchu rowerowego.

4. Nakazuje się dostosowanie urządzeń służących do ruchu pieszego m.in.: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **§ 21.**

1. Dla nowo realizowanych budynków ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na terenie danej działki z zastrzeżeniem ustępu 2:
  - 1) w przypadku zabudowy jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) w przypadku zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 3) w przypadku obiektów usługowych – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. Dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% przy wyznaczaniu miejsc postojowych na działkach z zabudową istniejącą.
3. Przy modernizacji i nadbudowie istniejącej zabudowy w liniach pierzei ciągłych, a także zabudowy której powierzchnia przekracza 80% powierzchni działki dopuszcza się zachowanie istniejących ilości miejsc parkingowych.
4. Nakazuje się realizację na potrzeby osób niepełnosprawnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości stanowiącej 10 % ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingach lub w garażach ogólnodostępnych.

### **Rozdział 8.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

#### **§ 22.**

1. Ustala się zachowanie i realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach dróg.
2. Dopuszcza się zachowanie i realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w szczególności dotyczy to stacji transformatorowych i przepompowni ścieków.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej z pominięciem wyznaczonych linii zabudowy, w szczególności dotyczy to wolnostojących stacji transformatorowych.
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. Ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej.
6. Ustala się obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych.
7. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy znajdujący się poza obszarem planu oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.
8. Ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki za wyjątkiem ust. 9.
9. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych systemem kanalizacji lub do rowów i obniżen terenu położonych na poboczach.
10. Ustala się oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód.
11. Dopuszcza się retencjonowanie wód odprowadzanych do gruntu.
12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się następujące zasady:
  - 1) ustala się stosowanie do ogrzewania gazu ziemnego z wyjątkami określonymi w pkt 2 i 3;
  - 2) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna;
  - 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 23.**

Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

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

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

[...]

## **Rozdział 18.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usług zdrowia oznaczonego symbolem UZ1**

#### **§ 87.**

1. Teren **UZ1** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usług zdrowia.
2. Na terenie **UZ1** dopuszcza się realizację i utrzymanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

#### **§ 88.**

Na terenie **UZ1** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagającego zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 3) lokalizowania lokali mieszkalnych.

#### **§ 89.**

1. Na terenie **UZ1** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) minimalna powierzchnia działki - 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg od 60 stopni;
  - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 30 m.
2. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

#### **§ 90.**

Na terenie **UZ1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki można realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- 2) funkcje gospodarcze i garażowe można realizować wyłącznie, jako wbudowane w budynki związane z przeznaczeniem terenu;
- 3) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - 45 stopni;
- 4) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 6) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletcie kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

#### **§ 91.**

Na terenie **UZ1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
- 3) maksymalna wysokość budynku: 10 m;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce: 35%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce: 45%.

#### **§ 92.**

Szczególne warunki zagospodarowania terenu zabudowy usług zdrowia:

- 1) według ustaleń § 11, dotyczą terenu **UZ1**;
- 2) według ustaleń § 16, dotyczą terenu **UZ1**, na którym znajdują się wartościowe drzewa do zachowania.

#### **§ 93.**

Na terenie **UZ1** ustala się ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.



[...]

## **Rozdział 20.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usług sportu i kultury oznaczonego symbolem USK1**

#### **§ 101.**

1. Teren **USK1** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usług sportu i kultury.
2. Na terenie **USK1** dopuszcza się realizację i utrzymanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura sportowa, place zabaw, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia i mała architektura.

#### **§ 102.**

Na terenie **USK1** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji diagnostycznych, myjni samochodowych i stacji autogaz;
- 3) lokalizowania lokali mieszkalnych.

#### **§ 103.**

1. Na terenie **USK1** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) minimalna powierzchnia działki - 6000 m<sup>2</sup>;
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg 60 stopni do 90 stopni;
  - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 25 m.
2. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

#### **§ 104.**

Na terenie **USK1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie **USK1** budynki można realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących za wyjątkiem dobudowy do linii rozgraniczającej z terenem **MNU5**;
- 2) funkcje garażowe można realizować wyłącznie, jako wbudowane w budynki związane z przeznaczeniem terenu;
- 3) kąt nachylenia głównych połaci dachowych powinien być nie większy niż 45 stopni;
- 4) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 6) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 7) ustala się pokrycie dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 8) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletcie kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 9) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

#### **§ 105.**

Na terenie **USK1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
- 3) maksymalna wysokość budynku: 10 m;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce: 40%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce: 25%.

#### **§ 106.**

Szczególne warunki zagospodarowania terenów zabudowy usług sportu i kultury:

- 1) według ustaleń § 11, dotyczą Terenu **USK1**;

[...]

- 3) według ustaleń § 14, dotyczą części terenu **USK1** położonego w strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody;
- 4) według ustaleń § 16, dotyczą terenu **USK1** na którym znajdują się wartościowe drzewa do zachowania.

#### **§ 107.**

Na terenach **USK1** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

[...]

### **Rozdział 22.**

#### **Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni parkowej od ZP1 do ZP7**

#### **§ 116.**

Tereny od **ZP1** do **ZP7** przeznacza się na realizację i utrzymanie zieleni parkowej.

#### **§ 117.**

1. Na terenach od **ZP1** do **ZP7** dopuszcza się realizację i utrzymanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: dojścia, ścieżki rowerowe i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia i mała architektura, w tym pomniki i kamienie pamiątkowe infrastruktury.
2. Na terenie **ZP6** dopuszcza się utrzymanie miejsc parkingowych.
3. Na terenie **ZP1** dopuszcza się realizację i utrzymanie jednego kiosku ulicznego o powierzchni do 30 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m.

[...]

#### **§ 118.**

Na terenach od **ZP1** do **ZP7** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów za wyjątkiem kiosku ulicznego zlokalizowanego na terenie **ZP1**;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych;
- 3) lokalizowania budynków;
- 4) lokalizowania ogrodzeń.

#### **§ 119.**

1. Na terenach od **ZP1** do **ZP7** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg 60 stopni;
  - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 18 m;
2. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ust.1, na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

#### **§ 120.**

Na terenach od **ZP1** do **ZP7** minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce powinna wynosić:

- 1) 80% dla terenów od **ZP1** do **ZP5**.
- 2) 70% dla terenu **ZP6** i **ZP7**.

#### **§ 121.**

Szczególne warunki zagospodarowania terenów zieleni parkowej:

- 1) według ustaleń § 9, dotyczą terenów **ZP1, ZP2, ZP3, ZP5, ZP6** i **ZP7**, na których znajdują się pomniki do zachowania;
- 2) według ustaleń § 11, dotyczą terenów od **ZP1** do **ZP7**;
- 3) według ustaleń § 14, dotyczą części terenów od **ZP1, ZP4** i **ZP5** położonych w strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody;
- 4) według ustaleń § 16, dotyczą terenów **ZP3** i **ZP6**, na których znajdują się wartościowe drzewa do zachowania.

#### **§ 122.**

Na terenach od **ZP1** do **ZP7** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

[...]

## Rozdział 24.

### Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów komunikacji oznaczonych symbolami od KDZ1 do KDZ7, od KDL1 do KDL4, od KDD1 do KDD11, od KDW1 do KDW4, od KSP1 do KSP2

#### § 128.

1. Tereny od **KDZ1** do **KDZ7** przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg publicznych klasy drogi zbiorczej.
2. Tereny od **KDL1** do **KDL4** przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg publicznych klasy drogi lokalnej.
3. Tereny od **KDD1** do **KDD11** przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.
4. Tereny od **KDW1** do **KDW4** przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg publicznych klasy drogi wewnętrznej.

[...]

6. Na terenach komunikacji ustala się następujące szerokość terenu w liniach rozgraniczających, ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) 20 m – na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**;
  - 2) 12 m – na terenach od **KDL1** do **KDL4**;
  - 3) 10 m – na terenach od **KDD1** do **KDD11**;
  - 4) 8m – na terenach od **KDW1** do **KDW4**.

#### § 129.

1. Na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11**, od **KDW1** do **KDW4**, od **KSP1** do **KSP2** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli a także innego zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
    - 1) infrastruktury technicznej;
    - 2) urządzeń systematycznej regulacji wód;
    - 3) obiektów małej architektury;
    - 4) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych;
    - 5) miejsc parkingowych;
    - 6) [...]
    - 7) zieleni miejskiej;
    - 8) nośników reklamowych i szyldów innych niż te, o których mowa w §8;
  2. Na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11**, od **KDW1** do **KDW4**, od **KSP1** do **KSP2** zakazuje się lokalizowania ogrodzeń.
  3. Na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11** nakazuje się wyznaczanie pasów zieleni w pasie drogowym oraz ochronę istniejącej zieleni przydrożnej.
  4. Na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11** należy lokalizować i utrzymać, co najmniej pojedyncze jezdnie o ruchu dwukierunkowym.
  5. Na terenach **KDZ3** i **KDZ4** należy utrzymać wiadukt nad linią kolejową i ulicami Warszawską i Krakowską z możliwością jego modernizacji lub wymiany.
  6. Na terenach **KDZ7** i **KDD4** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej obiektom komunikacji kolejowej takich jak: przejścia podziemne, zadaszenia miejsc postojowych dla rowerów, wejść do obiektów na terenach kolejowych.
  7. Dopuszcza się urządzenie jezdni terenów od **KDW1** do **KDW4** bez wyodrębniania pasów dla poszczególnych uczestników ruchu drogowego.
- [...]
9. Nakazuje się wprowadzanie szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych terenów od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11**, od **KDW1** do **KDW4**.

#### § 130.

1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów komunikacji:
  - 1) według ustaleń § 9, dotyczą terenu **KDD4**, na którym pomniki do zachowania;
  - 2) według ustaleń § 11, dotyczą terenów od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11**, od **KDW1** do **KDW4**, od **KSP1** do **KSP2**;

- 3) według ustaleń § 14, dotyczą części terenów **KDZ1, KDZ2, KDZ4, KDZ6, KDL3, KDD1, KDD2 i KDW4** położonych w strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody;  
[...]
- 5) według ustaleń § 16 dotyczą terenów **KDD2, KDD4, KDD5, KDL3, KDZ6, KDZ7, KSP1 i KSP2**, na których znajdują się wartościowe drzewa do zachowania;  
[...]
3. Na terenach **KDZ1 i KDL1** nakazuje się zachowanie, z możliwością modernizacji, zagospodarowania skweru im. Jana Pawła II łącznie z terenem **ZP7**.

#### § 131.

Na terenach od KDZ1 do KDZ7, od KDL1 do KDL4, od KDD1 do KDD11, od KDW1 do KDW4, od KSP1 do KSP2 ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

### PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 132.

Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr 201/LVIII/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 16 czerwca 1998r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 64 poz.300 z dn. 28.10.1998 r.

#### § 133.

Budynki istniejące lub ich części na terenach przeznaczonych pod zabudowę znajdujące się poza liniami zabudowy lub których parametry przekraczają dopuszczone planem wskaźniki mogą być pozostawione z możliwością remontów i przebudowy.

[...]

#### § 136.

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

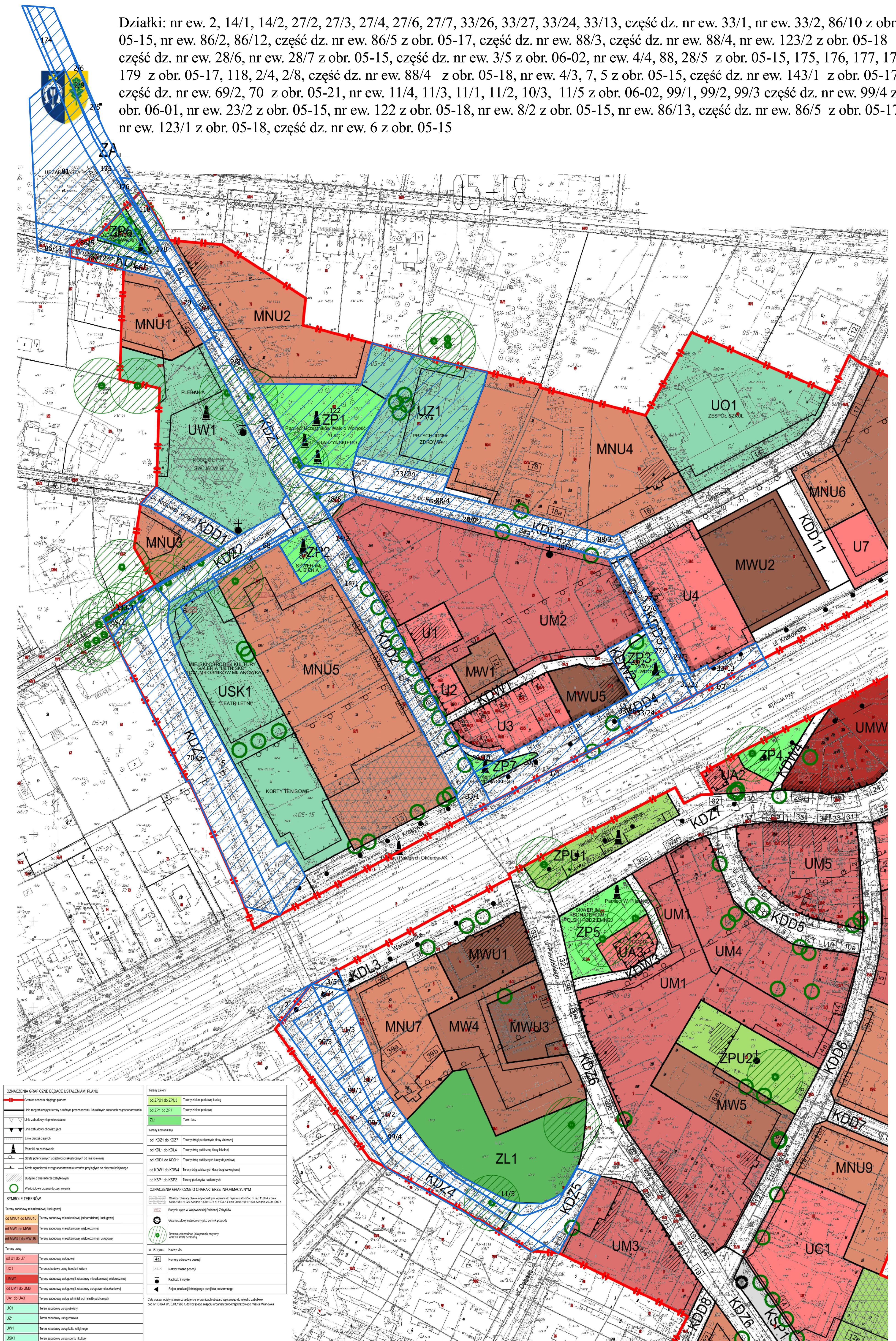
Z up. Burmistrza Miasta Milanówka

  
Dominika Jedrzejczak  
Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego i Estetyki Miast



# WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU "ŚRÓDMIEŚCIE" w MILANÓWKU

Działki: nr ew. 2, 14/1, 14/2, 27/2, 27/3, 27/4, 27/6, 27/7, 33/26, 33/27, 33/24, 33/13, część dz. nr ew. 33/1, nr ew. 33/2, 86/10 z obr. 05-15, nr ew. 86/2, 86/12, część dz. nr ew. 86/5 z obr. 05-17, część dz. nr ew. 88/3, część dz. nr ew. 88/4, nr ew. 123/2 z obr. 05-18, część dz. nr ew. 28/6, nr ew. 28/7 z obr. 05-15, część dz. nr ew. 3/5 z obr. 06-02, nr ew. 4/4, 88, 28/5 z obr. 05-15, 175, 176, 177, 178, 179 z obr. 05-17, 118, 2/4, 2/8, część dz. nr ew. 88/4 z obr. 05-18, nr ew. 4/3, 7, 5 z obr. 05-15, część dz. nr ew. 143/1 z obr. 05-17, część dz. nr ew. 69/2, 70 z obr. 05-21, nr ew. 11/4, 11/3, 11/1, 11/2, 10/3, 11/5 z obr. 06-02, 99/1, 99/2, 99/3 część dz. nr ew. 99/4 z obr. 06-01, nr ew. 23/2 z obr. 05-15, nr ew. 122 z obr. 05-18, nr ew. 8/2 z obr. 05-15, nr ew. 86/13, część dz. nr ew. 86/5 z obr. 05-17, nr ew. 123/1 z obr. 05-18, część dz. nr ew. 6 z obr. 05-15







Milanówek, 04 stycznia 2018 r.

Urząd Miasta Milanówka  
Referat Ochrony Środowiska i Gospodarki Zielenią  
w/m

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Strefy Ochrony Konserwatorskiej zatwierdzonego Uchwałą nr 201/LVIII/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 16 czerwca 1998r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego nr 64 poz. 300 z dnia 28 października 1998r., teren na którym znajdują się:

- działki nr ew. **81, 77/2** w obr. **05-17**

oznaczono symbolem: **STREFA I**

- część działki nr ew. **86/5**, część działki nr ew. **86/11**, działka nr ew. **174**, część działki nr ew. **175**, część działki nr ew. **176**, część działki nr ew. **177**, część działki nr ew. **143/1** w obr. **05-17**
- działka nr ew. **2/5**, działka nr ew. **2/6**, część działki nr ew. **2/9**, część działki nr ew. **118** w obr. **05-18**,

oznaczono symbolem: **STREFA II**

z następującymi ustaleniami:

### Rozdział 1.

#### Zakres obowiązywania planu.

[...]

#### § 4

Celem planu jest zachowanie historycznego układu urbanistycznego, istniejącego na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku oraz stworzenie warunków dla adaptacji i kontynuacji charakterystycznych dla Milanówka form zabudowy willowej na dużych działkach o charakterze leśno-parkowym.

#### § 5

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- linii rozgraniczających obszary o różnej intensywności zabudowy,
- szczególnych zasad zagospodarowania terenów ze względu na wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

#### § 6

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
  - linie rozgraniczające tereny stref o zróżnicowanej wielkości działek,
  - linie wyznaczające granice stref uciążliwości.

### Rozdział 2.

#### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

##### 1. Ustalenia przestrzenne.

#### § 7

Podstawową funkcją terenu objętego planem jest wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa indywidualna.

## § 8

Plan zezwala na usytuowanie na działce jednego budynku mieszkalnego.

## § 9

Plan dopuszcza realizację na działce jednego budynku towarzyszącego /garaż, altana, budynek gospodarczy/, nawiązującego architektonicznie do charakteru otoczenia.

## § 10

Plan nakazuje utrzymanie następujących wysokości nowoprojektowanych i przekształcanych budynków:

1/ przy stropodachach – 9,0 m,

2/ przy dachach połaciowych – do 12,0 do poziomu kalenicy /dwie kondygnacje nadziemne w elewacji/

## § 11

Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej plan ustala cztery strefy ochrony, w których przy podziale położonych w nich terenów obowiązują następujące minimalne wielkości działek:

- strefa I - 5000 m<sup>2</sup>
- strefa II - 2500 m<sup>2</sup>
- [...]

## § 12

Dla poszczególnych stref ochrony plan ustala następujące maksymalne wskaźniki zabudowy:

- strefa I - 10 % powierzchni działki
- strefa II - 15 % powierzchni działki
- [...]

## § 13

Plan nakazuje zachowanie w formie powierzchni biologicznie i ekologicznie czynnej, tzn. zazielenionej /tj. niezabudowanej, nieutwardzonej, czy też zdegradowanej do roli klepiska/ następujących części działek:

- położonych w strefie I - 70% powierzchni działki
- położonych w strefie II - 50% powierzchni działki
- [...]

## 2. Ochrona środowiska kulturowego.

## § 14

Plan przyjmuje następujące ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku, wpisanej do rejestru zabytków jako zespół urbanistyczno-krajobrazowy /Nr rej. 1319-A/:

- utrzymanie leśno – parkowego charakteru miasta,
- ochronę zabytkowego założenia urbanistycznego, obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską,
- zakaz podziału działek, na których znajdują się parki lub obiekty wpisane do rejestru zabytków.
- [...]

## § 16

Zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymaga:

- podział działek, na których znajdują się obiekty lub parki objęte ochroną konserwatorską oraz podziały działek sąsiadujących z posesjami wpisanymi do rejestru zabytków i działkami z zabudową konserwatorską,
- zatwierdzanie projektów przebudowy, rozbudowy, adaptacji i remontów obiektów wpisanych do rejestru zabytków i będących pod ochroną konserwatorską,
- zatwierdzanie projektów rozbudowy pozostałych obiektów - o ile projekt dotyczy rozbudowy w większej skali rzutującej na układ urbanistyczny miasta,
- zatwierdzanie projektów budowy obiektów nowych,
- zatwierdzanie projektów elementów małej architektury, w tym ogrodzeń o charakterze stałym wymagających wydania pozwolenia na budowę,
- ustalanie przebiegu tras sieci technicznych.

### **3. Ochrona środowiska naturalnego.**

#### **§ 17**

Plan nakazuje ochronę założeń parkowych, pomników przyrody (oznaczonych na rysunku planu), istniejącego wartościowego drzewostanu, zieleni ogrodowej o charakterze leśno-parkowym oraz towarzyszącej usługom.

[...]

#### **§ 19**

Plan zakazuje lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących uciążliwych obiektów produkcyjnych, uciążliwych usług oraz placów do garażowania samochodów ciężarowych.

#### **§ 20**

Zmiana sposobu użytkowania działek, na których znajdują się pomniki przyrody, wymaga uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

[...]

### **5. Komunikacja.**

#### **§ 24**

Plan przyjmuje nienaruszalność historycznego układu drogowego w strefie ochrony konserwatorskiej.

### **Rozdział 3.**

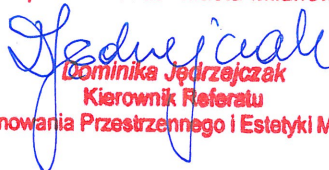
#### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.**

#### **§ 25**

Plan ustala, że w wyniku utrzymania ustalonego wcześniej przeznaczenia terenów stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych na obszarze objętym planem będzie wynosić 0%.

[...]

**Z up. Burmistrza Miasta Milanówka**

  
**Dominika Jędrzejczak**  
**Kierownik Referatu**  
**Planowania Przestrzennego i Estetyki Miasta**



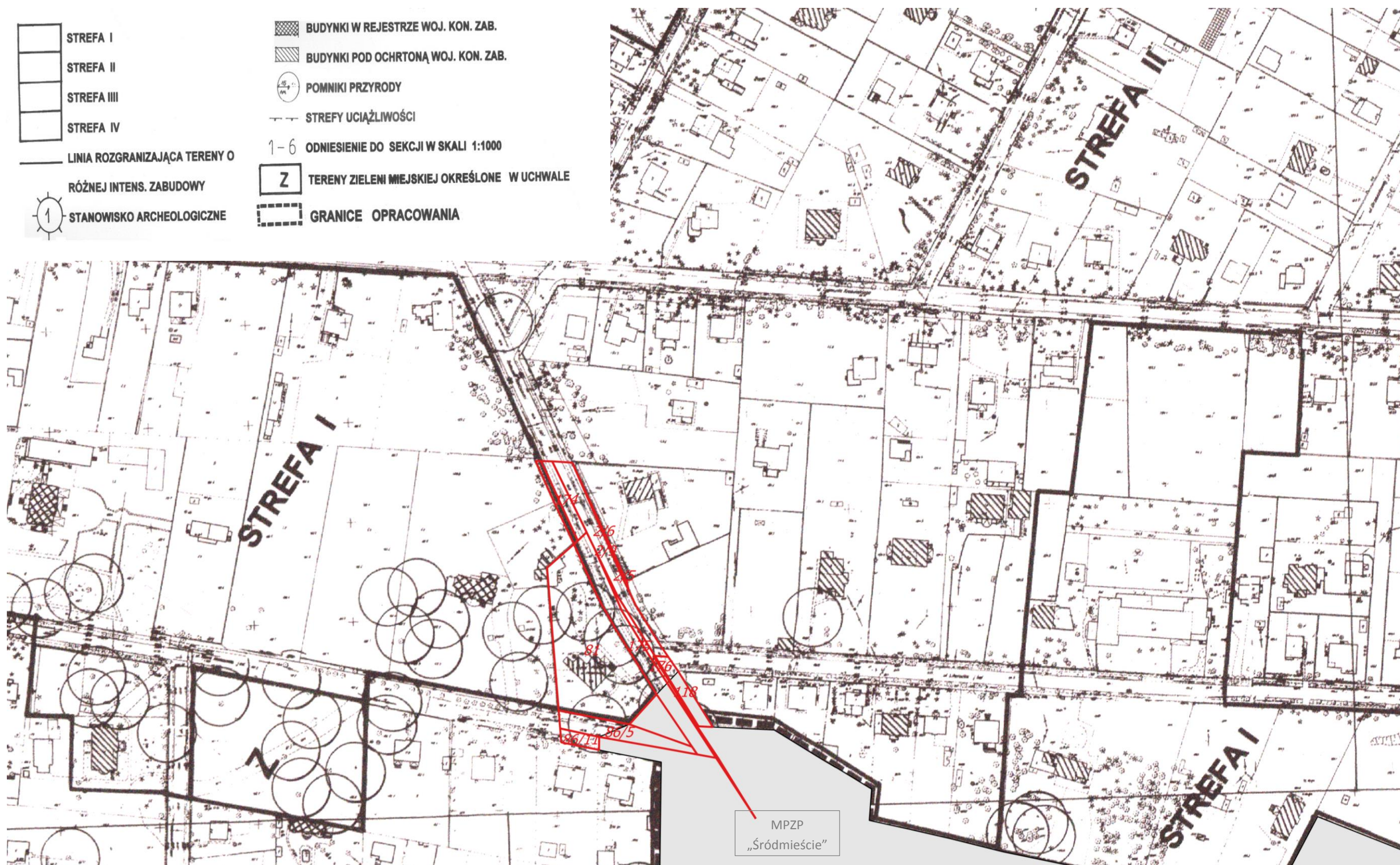


**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ W MILANÓWKU**

**Działki nr ew.:** dz. 81, dz. 77/2, cz. dz. 86/5, cz. dz. 86/11, dz. 174, cz. dz. 175, cz. dz. 176, cz. dz. 177 z obr. 05-17, dz. 2/5, dz. 2/6, cz. dz. 2/9, cz. dz. 118 z obr. 05-18

**SKALA:** 1:2000

**LEGENDA:**

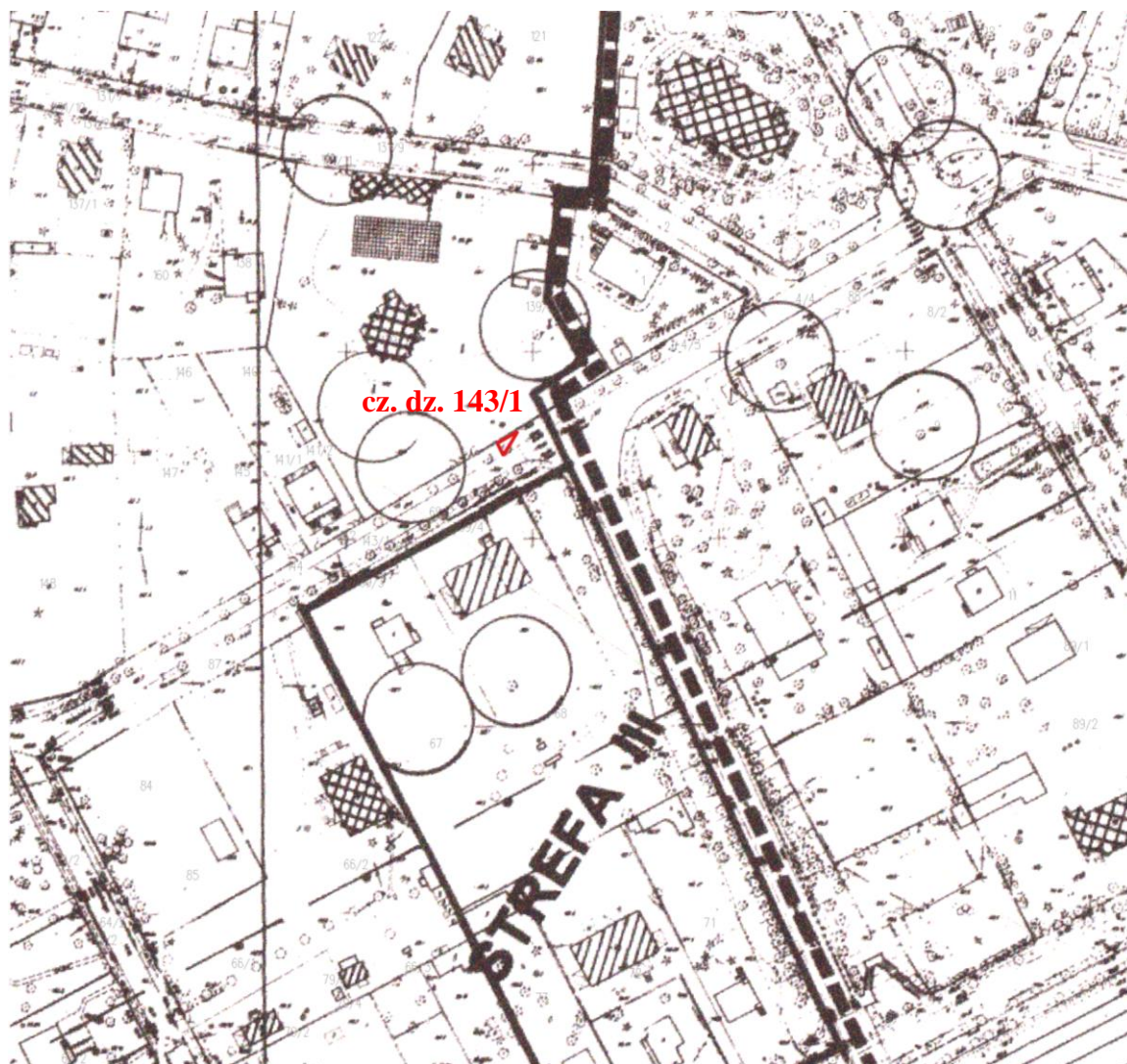






**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ  
W MILANÓWKU**

**Działka:** część dz. nr ew. 143/1 obr. 05-17



**SKALA:** 1:2000

**LEGENDA:**

	STREFA I		BUDYNKI W REJESTRZE WOJ. KON. ZAB.
	STREFA II		BUDYNKI POD OCHRONĄ WOJ. KON. ZAB.
	STREFA III		POMNIKI PRZYRODY
	STREFA IV		STREFY UCIAŻLIWOŚCI
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNEJ INTENS. ZABUDOWY		1-6 ODNIESIENIE DO SEKCJI W SKALI 1:1000
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE		TERENY ZIELENI MIEJSKIEJ OKREŚLONE W UCHWALE
			GRANICE OPRACOWANIA





Milanówek, 04 stycznia 2018 r.

Urząd Miasta Milanówka  
Referat Ochrony Środowiska i Gospodarki Zielenią  
w/m

## INFORMACJA O BRAKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uprzejmie informuję, że dla terenu, na którym znajduje się część działki nr ew. 2 w obr. 06-01 działka nr ew. 1/1 oraz część działki nr ew. 1/2 obr. 06-03 w Milanówku, nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Szczegółowe warunki dotyczące wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy zawiera rozdz. 5 ww. ustawy.

Z poważaniem

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a

Z up. Burmistrza Miasta Milanówka  
  
Dominika Jędrzejczak  
Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego i Estetyki Miasta