



Milanówek
Miasto~Ogród



MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU

**„WIATRACZNA – W REJONIE
ULIC: CICHEJ I PROMYKA”
W MILANÓWKU**

Sporządził:

BURMISTRZ MIASTA MILANÓWKA

Opracowanie:

Referat Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

mgr inż. arch. kraj. Katarzyna

Zantonowicz – zaśw. OUI Nr WA-442

UCHWAŁA NR/20..... r.

RADY MIASTA MILANÓWKA

z dnia 20..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu „Wiatraczna - w rejonie ulic: Cichej i Promyka” w Milanówku**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079) oraz art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr 121/XI/19 Rady Miasta Milanówka z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Wiatraczna - w rejonie ulic: Cichej i Promyka” w Milanówku; stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka uchwalonego uchwałą Nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r. – Rada Miasta Milanówka uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Wiatraczna - w rejonie ulic: Cichej i Promyka” w Milanówku, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
5. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§2.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;

- 3) **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć dach z nasadzeniami roślin wieloletnich umiejscowionych na dostosowanym wielowarstwowym pokryciu dachowym wraz z podłożem gruntowym umożliwiającym wielosezonową wegetację roślin;
- 4) **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 i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 5) **nieckach infiltracyjnych** - należy przez to rozumieć obiekty zwiększające infiltrację – przenikanie wód opadowych i roztopowych do głębszych warstw ziemi, realizowane w gruncie najczęściej w postaci zagłębień, czy rowów wypełnionych materiałem żwirowym lub zakopanych skrzynek retencyjno-infiltracyjnych;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy wykraczających poza ich obrys, nie więcej niż 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, tarasy na gruncie, daszki nad wejściem, okapy i gzymsy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie;
- 7) **ogrodzie deszczowym** - należy przez to rozumieć obiekt o charakterze przepływowym lub przepływowo-infiltracyjnym, realizowany bezpośrednio w gruncie lub w pojemnikach, używany do gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania wody deszczowej z powierzchni znacznie większej niż powierzchnia samego ogrodu deszczowego;
- 8) **ogrodzie wertykalnym** - należy przez to rozumieć zagospodarowane roślinami wieloletnimi ściany i fasady, a w szczególności poprzez: rośliny pnące z dostępem do gruntu macierzystego lub rośliny sadzone w zamocowanych na ścianach kieszeniach, półkach, czy innych konstrukcjach z podłożem gruntowym umożliwiającym wielosezonową wegetację roślin;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej; za powierzchnię biologicznie czynną uznaje się w szczególności: tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, rabaty, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności: zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków i budowli oraz na nawierzchniach z płyt ażurowych;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziałujących na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 11) zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
- 12) zabudowie szeregowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne, w których dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków – segmentów, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi, a pozostałe ściany stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej pozostałe ściany zewnętrzne stanowią elewacje;
- 13) zabudowie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, który nie jest budynkiem w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, czy grupowej.

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) drzewa wartościowe do zachowania;
 - 5) zieleń do zachowania;
 - 6) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 7) zwymiarowane odległości - w metrach;
 - 8) symbole przeznaczenia terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§4.

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych kolejnym numerem oraz symbolem literowym przeznaczenia terenu:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) ZL – tereny lasów;
 - 3) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 4) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 5) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową, utrzymaniem publicznych urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

§5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu w obszarze planu ustala się następujące zasady:

- 1) należy kształtować jakość wizualną krajobrazu i estetykę zabudowy oraz zagospodarowania terenów w szczególności poprzez: zachowanie lub wprowadzanie dużego udziału zieleni wysokiej na działkach budowlanych, ujednocianie charakteru zabudowy, kolorystyki elewacji budynków, ujednocienie kształtów i kolorystyki dachów, zachowanie i wprowadzanie w ciągach dróg zieleni urządzonej, w tym drzew i krzewów;
- 2) lokalizację nowych budynków, modernizację budynków istniejących należy realizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) nowo lokalizowane budynki oraz modernizację zabudowy istniejącej, a w szczególności obiektów użyteczności publicznej, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

§6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się następujące zasady:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) nakazuje się ochronę drzew, oznaczonych na rysunku planu jako drzewa wartościowe do zachowania, w tym poprzez nakaz uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu;

- 4) nakazuje się ochronę i zachowanie zieleni do zachowania, oznaczonej na rysunku planu, w tym poprzez nakaz uwzględnienia jej w docelowym zagospodarowaniu terenu, zakaz zabudowy i utwardzenia terenu;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi, poprzez:
 - a) nakaz zachowania drożności Rowu Grudowskiego,
 - b) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do ziemi w granicach poszczególnych działek budowlanych, na zasadach określonych w §10 pkt 9), przy czym wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi musi być prowadzone bez szkód dla gruntów sąsiednich,
 - c) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi lub do wód;
- 7) nakazuje się ochronę przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy poprzez:
 - a) stosowanie nawierzchni sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań przy budowie lub modernizacji dróg, parkingów i dojazdów,
 - b) zachowanie, na terenach oznaczonych symbolem MN, dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) nakazuje się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez:
 - a) zakaz eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów tych substancji określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) nakaz realizacji nawierzchni ulic z materiałów ograniczających emisję pyłu;
- 9) nakazuje się ochronę przed nadmiernym promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska,
 - b) zakaz lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne w sposób przekraczający standardy jakości ochrony środowiska,
 - c) zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;

- 10) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ochronę jerzyka i innych ptaków chronionych zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie miasta i innymi przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się realizację rozwiązań służących ochronie środowiska oraz mitygacji i adaptacji do zmian klimatu, a w szczególności takich jak: budowle i urządzenia zwiększające retencjonowanie i infiltrację wód opadowych i roztopowych, w tym ogrodów deszczowych, niecek infiltracyjnych, dachów zielonych, ogrodów wertykalnych.

§7.

Cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania określone w planie.

§8.

1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy wyznacza się na rysunku planu granicę pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 38 m, po 19 m w obie strony licząc od osi linii.
2. W granicach pasa technologicznego:
 - 1) prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować w zgodzie z ustaleniami planu i w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego i z zakresu elektroenergetyki;
 - 2) zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów stwarzających zagrożenie wybuchem lub pożarem;
 - 4) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów, sadzenia drzew pod linią i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
 - 5) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu;
 - 6) dopuszcza się możliwość rozmieszczania słupów oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w granicach strefy pasa technologicznego istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 7) dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach elektroenergetycznych.

§9.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się, że droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem 1.KDL oraz droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 1.KDD stanowią ciągi powiązań ponadlokalnych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) ustala się, że droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem 1.KDL oraz drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1.KDD, 2.KDD i droga wewnętrzna 1.KDW stanowią lokalny układ komunikacyjny w obszarze planu oraz zapewniają obsługę komunikacyjną, kołową i pieszą dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania w obszarze planu;
- 3) dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować odpowiednio z dróg oznaczonych symbolami: 2.KDD i 1.KDW, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach;
- 4) dopuszcza się, na wszystkich terenach, realizację: ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdných, ścieżek rowerowych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu lasów oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) ustala się, że miejsca do parkowania, muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejsca do parkowania dla samochodów mogą być realizowane w formie miejsc postojowych urządzonych w poziomie terenu, a także w innej formie, zwłaszcza w garażach,
 - c) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
 - dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów na 1 lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usług, w tym usług handlu detalicznego: nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania dla samochodów na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania dla samochodów nie może być mniejsza niż 3,
 - dla funkcji usług, w tym usług handlu detalicznego: nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - d) dla niewymienionych w lit. a) funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 3 miejsc do parkowania dla samochodów na 100 m² powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej,

- e) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca parkingowe dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie,
- f) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§10.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach przeznaczonych na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, zwłaszcza na terenie drogi wewnętrznej, a także pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne;
- 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 15 m;
- 6) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy oraz zastrzeżeń zawartych w lit. c),
 - c) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym średnice nominalne przewodów wodociągowych wykonanych z rur stalowych, na których przewiduje się instalowanie hydrantów

zewnątrznych przeciwpożarowych nie mogą być mniejsze niż 100 mm – w sieci obwodowej oraz nie mniejsze niż 125 mm – w sieci rozgałęzieniowej, w odgałęzieniach sieci obwodowej;

8) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) ustala się średnicę grawitacyjnych przewodów sieci kanalizacyjnej na nie mniejszą niż 200 mm oraz średnicę tłocznych przewodów sieci kanalizacyjnej na nie mniejszą niż 50 mm,
- c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i ciśnieniowych i instalacji kanalizacyjnych;

9) w zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do gruntu lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, ogrodach deszczowych, nieckach infiltracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do planowanej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w lit. b),
- b) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej na nie mniejszą niż 250 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działkach budowlanych,
- c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,
- d) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania i retencjonowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- e) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem §10 pkt 6),

- b) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną,
- c) ustala się realizację przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się realizację nowych oraz modernizację istniejących stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i budowlanego;

11) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- b) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyjątkiem przyłączy, na nie mniejszą niż 32 mm,
- c) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizacji sieci gazowej należy zachować przepisy odrębne;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z indywidualnych źródeł ciepła w szczególności z wykorzystaniem paliw płynnych: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu ciekłego, a także energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem §10 pkt 6),
- b) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych dopuszczonych do stosowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

13) w zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:

- a) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym,
- b) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego, prawa budowlanego i prawa ochrony środowiska, przy czym zakazuje się realizacji wolnostojących wież i masztów antenowych.

§11.

Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym na całym obszarze planu zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz instalacji przetwarzania odpadów.

§12.

Ustala się sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w obszarze planu zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, z wyjątkiem zagospodarowania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem lub w formie terenów zieleni urządzonej do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie;
- 2) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych,
 - b) obiektów, których realizacja wynika z przepisów odrębnych.

§13.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się następujące zasady:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o ile inaczej nie wynika z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - a) minimalna powierzchnia działki: 400 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 3) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni i mniejszym froncie działki niż określone w ust. 2 lub ustaleniach szczegółowych, a także o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określony w ust. 2 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi lub gdy podział wynika z przebiegu linii rozgraniczających.

§14.

Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi lub gdy podział wynika z przebiegu linii rozgraniczających.

§15.

Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, określonych w §4 ust. 2 na 0%;

- 2) dla pozostałych poszczególnych terenów objętych planem na 20%.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§16.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 1.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszczenie realizacji lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) zakaz realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m²;
- 5) dopuszczenie realizacji infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód opadowych zwłaszcza niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na obszarze objętym nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
 - c) ustala się możliwość realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 0,75,
 - e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie mniej niż 0,1,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 70%,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,
 - i) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,

- j) geometria dachów: dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni, dachy wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,
 - k) główne połacie dachowe dachów spadzistych muszą być nachylone symetrycznie,
 - l) dla dachów spadzistych ustala się nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązu lub szarości,
 - m) nakazuje się stosowanie tynków i okładzin elewacji w kolorze białym lub w odcieniach: szarości, beżu, kremowego, przy czym dopuszcza się elewacje wykańczone okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §6, przy czym ustala się ochronę zieleni do zachowania, wskazanej na rysunku planu, na zasadach określonych w §6 pkt 4);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zgodnie z §8;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc parkingowych zgodnie z §9, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z §10;
- 11) zasady gospodarowania odpadami zgodnie z §11;
- 12) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §12;
- 13) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §13, przy czym:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: na nie mniej niż 1200 m² oraz zgodnie z §14;
- 15) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu zgodnie z §15 pkt 2).

§17.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 2.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

- 3) dopuszczenie realizacji lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) zakaz realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m²;
- 5) dopuszczenie realizacji infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazdów i dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód opadowych zwłaszcza niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) ustala się możliwość realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie mniej niż 0,1,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 80%,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,
 - h) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - i) geometra dachów: dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni, dachy wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,
 - j) główne połacie dachowe dachów spadzistych muszą być nachylone symetrycznie,
 - k) dla dachów spadzistych ustala się nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązu lub szarości,
 - l) nakazuje się stosowanie tynków i okładzin elewacji w kolorze białym lub w odcieniach: szarości, beżu, kremowego, przy czym dopuszcza się elewacje wykańczone okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §6, przy czym ustala się ochronę zieleni do zachowania, wskazanej na rysunku planu, na zasadach określonych w §6 pkt 4);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zgodnie z §8;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc parkingowych zgodnie z §9, przy czym ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §10;
- 11) zasady gospodarowania odpadami zgodnie z §11;
- 12) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §12;
- 13) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §13, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: na nie mniej niż 2000 m² oraz zgodnie z §14;
- 15) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu zgodnie z §15 pkt 2).

§18.

Na terenach lasów oznaczonych symbolami 1.ZL i 2.ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: las;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) zagospodarowanie na warunkach określonych w przepisach odrębnych o lasach.

§19.

Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonym symbolem 1.KDL (ul. Wiatraczna) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, chodników, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód opadowych zwłaszcza niecek infiltracyjnych i ogrodów deszczowych oraz zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

- 3) zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zagospodarowania zgodnie z §9, przy czym:
 - a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 2,6 m do 9 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5%,
 - c) zakaz realizacji budynków;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §6;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z §10;
- 6) zasady gospodarowania odpadami zgodnie z §11;
- 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §12;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §13;
- 9) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu zgodnie z §15 pkt 1).

§20.

Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonym symbolem 1.KDD (ul. Urocza) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, chodników, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód opadowych zwłaszcza niecek infiltracyjnych i ogrodów deszczowych oraz zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zagospodarowania zgodnie z §9, przy czym:
 - a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 10 m do 18,4 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 15%,
 - c) zakaz realizacji budynków;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §6;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z §10;
- 6) zasady gospodarowania odpadami zgodnie z §11;

- 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §12;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §13;
- 9) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu zgodnie z §15 pkt 1).

§21.

Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonym symbolem 2.KDD (ul. Cicha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, chodników, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód opadowych zwłaszcza niecek infiltracyjnych i ogrodów deszczowych oraz zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zagospodarowania zgodnie z §9, przy czym:
 - a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 8,2 m do 8,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5%,
 - c) zakaz realizacji budynków;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §6;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zgodnie z §8;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z §10;
- 7) zasady gospodarowania odpadami zgodnie z §11;
- 8) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §12;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §13;
- 10) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu zgodnie z §15 pkt 1).

§22.

Na terenie drogi wewnętrznej oznaczonym symbolem 1.KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

- 2) dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, chodników, zieleni urządzonej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód opadowych zwłaszcza niecek infiltracyjnych i ogrodów deszczowych oraz zatok postojowych;
- 3) zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zagospodarowania zgodnie z §9, przy czym:
 - a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 8 m do 22,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5%,
 - c) zakaz realizacji budynków;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §6, przy czym ustala się ochronę drzew szczególnie wartościowych, wskazanych na rysunku planu, na zasadach określonych w §6 pkt 3);
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zgodnie z §8;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z §10;
- 7) zasady gospodarowania odpadami zgodnie z §11;
- 8) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §12;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §13;
- 10) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu zgodnie z §15 pkt 2).

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§24.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Miasta Milanówka.

§25.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
„WIATRACZNA - W REJONIE ULIC: CICHEJ I PROMYKA”
W MILANÓWKU

Przewodniczący
Rady Miasta Milanówka