

kwiecień 2013



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU „TURCZYNEK A” W MILANÓWKU

SPORZĄDZIŁ:

BURMISTRZ MIASTA MILANÓWKA
UL. KOŚCIUSZKI 45
05-822 MILANÓWEK

OPRACOWANIE:

KANON GRZEGORZ CHOJNACKI
UL. NADARZYŃSKA 56
08-805 OTRĘBUSY

Zespół w składzie:

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki	– kierownik zespołu - członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-026
mgr inż. Inga Hutkowska	– koordynator projektu - członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-366
mgr inż. Kamil Filiński	
mgr Bartosz Rozbiewski	
mgr inż. Mateusz Wielgat	

UCHWAŁA Nr 276/XXVI/13
Rady Miasta Milanówka
z dnia 25 kwietnia 2013r

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
terenu „Turczynek A” w Milanówku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153), oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21), w związku z uchwałą Nr 36/VI/11 z dnia 7 kwietnia 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Turczynek” w Milanówku, zmienionej uchwałą Nr 131/XV/12 Rady Miasta Milanówka z dnia 6 marca 2012 roku w sprawie zmiany uchwały nr 36/VI/11 z dnia 7 kwietnia 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Turczynek” 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

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Turczynek A” w Milanówku, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:
 - 1) od północy: południowa linia rozgraniczająca ul. Królewskiej (drogi wojewódzkiej nr 719);
 - 2) od zachodu: zachodnia granica działki nr ew. 3 w obr. 07-01;
 - 3) od południa: południowa granica działki nr ew. 3 w obr. 07-01;
 - 4) od wschodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Brwinowskiej na odcinku określonym przez wschodnią granicę działki nr ew. 3.
3. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały i jest jej integralną częścią.

§ 2.

1. W niniejszej uchwale określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości;
 - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek.
2. W niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalna linia realizacji ogrodzenia;
 - 5) oś kompozycyjna;
 - 6) zabytkowa brama wjazdowa do parku;
 - 7) granica strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 są informacyjne bądź wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w planie

§ 4.

Ilekoć 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) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających lub innych budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków

- oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszienia wejść, tarasy na gruncie;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki;
 - 4) **powierzchni całkowitej kondygnacji** - należy przez to rozumieć powierzchnię danej kondygnacji, w tym również poddasza, kondygnacji technicznych i magazynowych, mierzoną na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku, łącznie z grubością ścian;
 - 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. daszków, niezadaszonych i zadaszonych tarasów, zewnętrznych schodów i ramp, występów dachowych,
 - 6) **szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć długość granicy działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 7) **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;
 - 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie: hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby i ziemi, emisji pól elektromagnetycznych, poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 9) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki rozumiany, jako udział sumarycznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5.

Wyznaczają się następujące tereny i ustala się ich przeznaczenie:

- 1) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL1**;
- 2) teren zabudowy usługowej z zakresu turystyki, sportu i rekreacji oraz zdrowia, oznaczony symbolem **UZT2**;
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD3**.

§ 6.

Wyznaczają się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych teren oznaczony symbolem **KDD3** jako teren przeznaczony 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 bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu lub granicy działki z zastrzeżeniem punktu 2);

- 2) w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem „nieprzekraczalna linia realizacji ogrodzenia”, ogrodzenie musi być realizowane przy tej linii, żadne elementy ogrodzenia nie mogą być lokalizowane pomiędzy tą linią a drogą;
- 3) forma ogrodzenia musi nawiązywać do historycznego charakteru dawnego założenia Turczynek, zwłaszcza do zachowanej, zabytkowej bramy wjazdowej lub pozostawać z nią w harmonii;
- 4) zakazuje się stosowania prefabrykatów betonowych do realizacji ogrodzeń;
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia - 160 cm od poziomu terenu;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) zakazuje się stosowania cokołów pełnych niewyposażonych w otwory o wysokości większej niż 10 cm od poziomu terenu;
- 10) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń naturalnych w formie żywopłotów oraz obsadzeń ogrodzeń zielenią.

§ 8.

Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych w formie wolnostojących urządzeń lub budowli trwale związanych z gruntem;
- 2) dopuszcza się umieszczenie na każdym z budynków zabytkowych wyłącznie po jednej tablicy informacyjnej, jeśli jej powierzchnia ma nie więcej niż 0,5 m²;
- 3) dopuszcza się umieszczenie na każdym z pozostałych budynków i ogrodzeniu wyłącznie po jednej tablicy informacyjnej, jeśli jej powierzchnia ma nie więcej niż 1,5 m²;
- 4) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków jakichkolwiek nośników reklamowych w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych z wyjątkiem tych, o których mowa w pkt. 2) i 3).

§ 9.

Ustala się oś kompozycyjną historycznego założenia wskazaną na rysunku planu, którą obowiązkowo należy uwzględnić w projekcie zagospodarowania terenu poprzez symetryczne względem osi, lokalizowanie nowych budynków oraz wybranych elementów zagospodarowania takich jak obiekty małej architektury, nawierzchnie utwardzone i układy zieleni ozdobnej.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10.

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1181 A dn. 11.06.1981 r. pn. „Dwa pawilony wraz z otaczającą zielenią dawnego założenia „Turczynek” położone w Turczynku-Milanówku”.
2. Wskazuje się na rysunku planu obiekty i obszary objęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków: dwie wille murowane (pawilon I oraz II), wzniesione w ok. 1905r. wg projektu Dawida Lande wraz z najbliższym otoczeniem, stanowiące działkę ewidencyjną z obrębem 0042-07-01: nr 3.
3. W stosunku do obszarów, obiektów i budynków zabytkowych wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

4. Wskazuje się na rysunku planu zabytkową bramę wjazdową do parku i nakazuje się jej zachowanie z możliwością remontu i wkomponowania w nowe ogrodzenie.

§ 11.

1. Wyznacza się strefę konserwatorskiej ochrony archeologicznej obejmującej stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 59-63/48, określoną na rysunku planu jej granicą.
2. Tereny w obrębie wyżej wymienionej strefy, na których będą prowadzone roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12.

1. Cały obszar planu położony jest strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy ustanawiające formę ochrony.

§ 13.

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego o nazwie „Turczynek”.
2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują zakazy ustalone w przepisach z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy ustanawiające formę ochrony.

§ 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 przepisy ustanawiające formę ochrony.

§ 15.

W zakresie ochrony przed hałasem ustala się następującą klasyfikację terenów wg dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - teren **UZZ2** należy traktować jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.

1. Drogę zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **KDD3**, ustala się jako element podstawowego układu komunikacji oraz jako drogę służącą powiązaniu obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
2. Poza wyznaczonym na rysunku planu terenem komunikacji drogowej, dopuszcza się realizację na poszczególnych terenach dróg wewnętrznych.
3. Nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i technicznych oraz wynikających z budowy i utrzymania infrastruktury technicznej.

§ 17.

1. Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na terenie danej działki:
 - 1) w przypadku funkcji mieszkaniowych - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) w przypadku obiektów usługowych – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.
2. Zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych w strefie istniejącego zagospodarowania budynków willi murowanych to znaczy pomiędzy nimi i w odległości 20m od nich.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 18.

1. Ustala się możliwość zachowania i realizacji 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. Ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej.
5. Ustala się obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych.
6. Ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.
7. Opiniowania z właściwym organem w oparciu o przepisy odrębne wymaga:
 - a) zmiana trasy cieków bądź wznoszenia budowli komunikacyjnych,
 - b) odprowadzanie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę usługową, dróg z utwardzoną nawierzchnią, wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne.
8. 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, za wyjątkiem źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru.

§ 19.

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.

§ 20.

1. Na terenie planu pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki w obszarze planu – 100181 m².
 - 2) kąt położenia granic do linii rozgraniczającej dróg od 60⁰ do 90⁰;

- 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 410 m;
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki w obszarze planu – 100181 m².
3. Dopuszcza się parametry działek inne, niż określone w ust.1 i 2, dla działek wydzielanych na terenie drogi publicznej.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę ustaloną w tym planie

§ 21.

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

Rozdział 10.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu parku leśnego ZL1

§ 22.

Teren **ZL1** przeznaczają się na realizację i utrzymanie lasu z funkcjami leśnymi.

§ 23.

Na terenie **ZL1** dopuszcza się:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) realizację ścieżek spacerowych, małą architekturę, w tym pomniki i urządzenia turystyczne, przy czym nakazuje się aby nowe elementy nawiązywały do zabytkowego układu parku i kompozycji układów zieleni oraz utwardzenia gruntu były wykonywane jako częściowo przepuszczalne dla wody.

§ 24.

Na terenie **ZL1** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 2) lokalizowania nowych budynków,
- 3) funkcji nie związanych z gospodarką leśną.

§ 25.

Na terenie **ZL1** minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenu funkcjonalnego - 98%.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej z zakresu w szczególności turystyki, sportu i rekreacji oraz zdrowia oznaczony symbolem UZT2

§ 26.

1. Teren **UZT2** przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy usługowej z zakresu turystyki, sportu i rekreacji oraz zdrowia.
2. Na terenie **UZT2** dopuszcza się realizację i utrzymanie funkcji mieszkaniowych i innych usług nieuciążliwych towarzyszących funkcjom, o których mowa w ust. 1 oraz infrastruktury towarzyszącej takiej

jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia i mała architektura.

§ 27.

Na terenie **UZT2** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagających 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.

§ 28.

Na terenie **UZT2** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przekształcenie istniejącego zagospodarowania, pod warunkiem, że:
 - a) zostaną zachowane relacje przestrzenne pomiędzy istniejącymi budynkami,
 - b) zagospodarowanie terenu będzie rozwiązane w sposób kompleksowy z użyciem elementów małej architektury i nawierzchni utwardzonych stanowiących kompozycyjną całość;
- 2) dopuszcza się realizację nowych budynków z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) kąt nachylenia głównych połaci dachowych należy kształtować odpowiednio do funkcji budynku;
- 4) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 6) dopuszcza się realizację nośników reklamowych zgodnie z §8;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding;
- 9) usługi inne i funkcje mieszkalne mogą być wyłącznie realizowane jako wbudowane w budynki zgodne z przeznaczeniem wg §26 ust. 2, pod warunkiem, że nie będą stanowiły więcej niż 10% powierzchni użytkowej tych budynków;
- 10) nakazuje się wykonywanie utwardzeń gruntu jako częściowo przepuszczalne dla wody.

§ 29.

Na terenie **UZT2** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) nakazuje się zachowanie bez możliwości rozbudowy i nadbudowy budynków willi murowanych, wpisanych do rejestru pod nr 1181 A dn. 11.06.1981r. z uwzględnieniem treści § 10;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych nowych budynków - 2;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy liczony dla części działki położonej w terenie UZT2 – 0,06;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy liczony dla części działki położonej w terenie UZT2 - 0,17;
- 5) maksymalna wysokość nowych budynków od poziomu terenu istniejącego do najwyższej położonego elementu dachu - 10 m, przy czym żadne urządzenia techniczne i elementy wykończeniowe nie mogą wystawać poza wysokość dolnych krawędzi dachów istniejących willi;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenu funkcjonalnego - 70%;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy nowych budynków - 2500 m².

Rozdział 12.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów komunikacji KDD3

§ 30.

Teren **KDD3** przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

§ 31.

1. Na terenie **KDD3** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli a także zagospodarowania niezwiązanego 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) nośników reklamowych innych niż te, o których mowa w §8.
2. Na terenie **KDD3** zakazuje się lokalizowania ogrodzeń;
3. Na terenie **KDD3** należy lokalizować i utrzymać co najmniej pojedyncze jezdnie o ruchu dwukierunkowym.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 32.

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.

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 34.

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

§ 35.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

mgr Maria Sobczak