

Milanówek, dnia 27.10.2015 r.

GNPP.6727.151.2015

**Gmina Milanówek**  
**ul. Kościuszki 45**  
**05-822 Milanówek**  
w miejscu

## **WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KRÓLEWSKA-3”**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu "Królewska-3" w Milanówku, zatwierdzonym Uchwałą Nr 53/VII/03 Rady Miasta Milanówka z dnia 17 czerwca 2003r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 271 z dnia 23 października 2003r., poz. 7191, tereny, na których położone są działki:

- nr ew. 42/5 w obr. 06-19 oznaczono symbolem:  
**4 W** – tereny wód otwartych ,
- nr ew. 42/3, 25/1 - część w obr. 06-19, w liniach rozgraniczających ul. Kasztanowej oznaczono symbolem:  
**5 KD** – droga gminna istniejąca dojazdowa– szerokość minimum 6 m,
- nr ew. 43/3, 43/5, dz. 67 (część) w obr. 06-19 oznaczono symbolem:  
**8 CP, W, EE** – tereny komunikacji kołowej i pieszej, istniejące urządzenia melioracyjne (rów) oraz urządzeń elektroenergetycznych w postaci stacji trafo ,
- nr ew. dz. 67 (część) w obr. 06-19 oznaczono symbolem:  
**9W** – tereny wód otwartych
- nr ew. 54/6,54/9 (część) - w obr. 06-19 oznaczono symbolem:  
**3U MN** – tereny usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- nr ew. 54/9 (część) –w obr. 06-19 oznaczono symbolem:  
**6 KD, KXr, ZI** – tereny komunikacji kołowej, w tym – ponad lokalnej ścieżki rowerowej oraz zieleni izolacyjnej

### **§ 2**

#### **1. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH W GRANICACH OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.**

- a) **Tereny usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem „U,MN”**  
– przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej (tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z wbudowanymi lokalami usługowymi nieuciążliwymi lub dobudowanymi do budynku mieszkalnego obiektami usługowymi nieuciążliwymi, zachowującymi gabaryty budynków mieszkalnych) jako funkcji równorzędnych. Zgodne z przeznaczeniem terenu są również niezbędne do funkcjonowania obiektów mieszkalnych oraz usług - obiekty garażowe, dojazdy wewnętrzne oraz dojścia jak również zielen towarzysząca i lokalne sieci oraz nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej.

Realizowane usługi, rozumiane są jako:

- usługi materialne, związane z wytwarzaniem oraz wymianą dóbr materialnych, jednak z wyłączeniem wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi - np. handel, rzemiosło, usługi magazynowo-spedycyjne wraz z obiektami niezbędnymi do obsługi biurowej i administracyjnej);
- lub usługi niematerialne, nie związane bezpośrednio z produkcją lub wymianą dóbr materialnych, jak np. usługi społeczne, projektowo-wdrożeniowe, badawczo-edukacyjne, kultury, sportu i rekreacji, kultu religijnego, zarządzania lub administracji publicznej.

Usługi tak rozumiane winny mieć charakter nieuciążliwy (tj. nie mogą być zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), jak i nie mogą wywoływać wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) na terenach sąsiadujących z działką, na której prowadzona jest działalność usługowa oraz dla zabudowy mieszkaniowej. Ustala się zakaz przeznaczania terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

**b) Tereny wód otwartych (oznaczone symbolem "W")**

- przeznaczone do użytkowania (zgodnego z zasadami gospodarki wodnej) wód otwartych tj. naturalnych i sztucznych cieków wodnych oraz obiektów małej retencji wodnej wraz z ich biologiczną obudową oraz istniejących urządzeń hydrotechnicznych.

**c) Tereny komunikacji oznaczone symbolem "K"**

- przeznaczone do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych ulic (w ciągach dróg publicznych) oraz ulic wewnętrznych w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi pas drogowy i uliczny, przy zachowaniu następujących kategorii ulic (ustalonej przepisami o drogach publicznych) i klas technicznych:

- ulice dojazdowe (drogi wewnętrzne postulowane do zaliczenia do kategorii dróg gminnych) klasy technicznej D – oznaczone symbolem „KD” ;
- ulice dojazdowe (drogi wewnętrzne postulowane do zaliczenia do kategorii dróg gminnych) klasy technicznej D wraz z zielenią izolacyjną oraz towarzyszącymi ciągami (ścieżkami) rowerowymi – oznaczone symbolem „KD, KXr, ZI” ;

**Tereny komunikacji wewnętrznej** (nie zaliczone do kategorii dróg publicznych) do realizacji jako **ciągi pieszo- jezdne** oznaczone symbolem „KX”

**Tereny komunikacji pieszej – ciągi piesze** oznaczone symbolem „CP”.

- d) Tereny urządzeń elektroenergetycznych (oznaczone symbolem "EE")** – przeznaczone do realizacji urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną dla potrzeb bytowych i gospodarczych wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami przy zachowaniu zasady ograniczania ewentualnej uciążliwości do granic lokalizacji stacji trafo.

## **2. ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE.**

- a) Zachowuje się istniejące podziały działek w terenach U,MN z możliwością dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów szczególnych. Dopuszcza się wtórne podziały działek budowlanych pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki - 1500 m<sup>2</sup>.
- b) Ustala się zasadę wydzielenia działek budowlanych jedynie pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową lub usługi oraz infrastrukturę towarzyszącą. Ustala się zakaz podziału na działki budowlane ustalonych planem terenów komunikacji.
- c) Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze dla działek, położonych w części lub w całości w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - 30 %, pozostała powierzchnia działki tj. 70 % winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego nr 43, poz. 149 i z 2000r.Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz. 911).
- d) W pozostałych terenach, położonych poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze dla działek - 50 %. Pozostała powierzchnia działki tj. 50 % winna stanowić

- powierzchnię biologicznie czynną, rozumianą zgodnie ze stosownymi przepisami szczególnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim winny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- e) Ustala się zakaz wydzielania działek dla celów budowy obiektów handlowych, w których powierzchnia sprzedażowa przekracza 1000 m<sup>2</sup>.
  - f) Dopuszcza się wydzielenie działek zawierających w swoim areale tereny o przeznaczeniu na cele inwestycyjne oraz sąsiednich terenów otwartych (w szczególności wód i zieleni), przy zachowaniu powyższych zasad podziału oraz innych ustaleń niniejszego planu. Dla działek stanowiących połączenie terenów przeznaczonych pod inwestycje i sąsiednich terenów wód wraz z ich biologiczną obudową ustala się zachowanie w obrębie całości każdej tak powstałej nieruchomości 70 % powierzchni biologicznie czynnej.
  - g) W terenie oznaczonym symbolem W nie dopuszcza się podziału na samodzielne działki budowlane. Dopuszcza się włączenie tych terenów do powierzchni biologicznie czynnej sąsiednich nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w sposób ustalony w § 2 pkt. 2. ppkt. f) niniejszej uchwały.
  - h) Podział terenów związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod tereny komunikacji może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów drogowych ulic w ciągach dróg publicznych oraz ulic i ciągów pieszo-jezdnym nie zaliczonych do kategorii dróg publicznych:
    - 6,0 m - dla dojazdów o charakterze ciągów pieszo-jezdnym,
    - 6,0 m - dla dojazdów wewnętrznych ogólnodostępnych - do realizacji w obszarach przeznaczonych pod usługi, zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową,
    - 10,0 m - dla nowo wydzielanych ogólnodostępnych ulic dojazdowych wewnętrznych (klasy technicznej D),
    - 2,5 m - dla ścieżek rowerowych.
  - i) Przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić pozostawienie w obrębie pasa drogowego trójkątnych poszerzeń o długości boków 4,0 m na skrzyżowaniach ulic dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnym, zaś ulic pozostałych – jak na rysunku planu.
  - j) Ustala się zakaz podziału na działki budowlane terenów przeznaczonych na cele terenów komunikacji – drogi i ulice publiczne.

### **3. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ IKOMUNIKACJI.**

- a) Ustala się minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej o następującym zakresie:
  - urządzenia zaopatrzenia w wodę,
  - urządzenia odprowadzania ścieków sanitarnych,
  - urządzenia odprowadzania ścieków deszczowych, w tym odprowadzania ścieków deszczowych z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu i niżej podanych zasad realizacji,
  - pojemniki do gromadzenia odpadów stałych na poszczególnych działkach oraz w terenach publicznych z zachowaniem niżej podanych zasad,
  - sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powiązane poprzez istniejącą stację trafo nr 0177 w rejonie ulicy Staszica (z dopuszczeniem jej rozbudowy lub modernizacji) oraz proponowane stacje trafo (realizowane w miarę potrzeb rozbudowy sieci),
  - indywidualne, proekologiczne źródła ciepła (w oparciu o gaz, olej opałowy lub energię elektryczną).
- b) Ustala się zaopatrzenie w wodę – w oparciu o istniejącą sieć wodociagową, po jej sukcesywnej rozbudowie zgodnie z koncepcją zwodociagowania miasta Milanówka. Ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zakładowych sieci wodociagowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych.
- c) W terenach użyteczności publicznej, w szczególności usług dopuszcza się realizację awaryjnych, indywidualnych ujęć wody w sposób zgodny z przepisami szczególnymi. Ujęcia te winny być dostępne również w sytuacjach specjalnych.
- d) Ustala się w zakresie odprowadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych i ewentualnych ścieków technologicznych z obiektów i terenów usług – wykorzystanie istniejących sieci kanalizacji sanitarnej (znajdujących się w terenach sąsiednich) poprzez ich sukcesywną rozbudowę w oparciu o koncepcję skanalizowania miasta Milanówka. Do czasu zrealizowania komunalnych sieci

kanalizacji sanitarnych dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych przy pomocy specjalistycznych wozów asenizacyjnych i wywożonych tym taborom do najbliższej oczyszczalni ścieków. Ustala się zakaz odprowadzenia nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych lub podziemnych.

- e) Ustala się odprowadzenie i utylizację wód deszczowych z powierzchni utwardzonych, w tym w szczególności ulic, ciągów pieszo-jezdnych, parkingów – docelowo z wykorzystaniem komunalnych sieci kanalizacji deszczowej lub lokalnych systemów kanalizacji deszczowej. Tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z ww. terenów utwardzonych do istniejących rowów z zachowaniem wymogu separacji wszelkich zanieczyszczeń przed odprowadzeniem do rowów. Dla zachowania właściwych stosunków wodnych dopuszcza się realizację obiektów małej retencji wodnej i urządzeń hydrotechnicznych w terenach otwartych przyległej do istniejących rowów oraz rzeki Rokitnicy, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu. W szczególności zrzut ścieków deszczowych do rowów wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie - Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim oraz uzyskania stosownego pozwolenia wodno-prawnego.
- f) Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z dachów do gruntu, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu.
- g) W obszarze objętym planem, obecnie zmeliorowanym, ustala się wymóg przebudowy istniejącej sieci i urządzeń melioracyjnych w terenach przeznaczonych pod inwestycje, z zachowaniem sprawności funkcjonowania tych urządzeń, w tym możliwości ich konserwacji, przy uwzględnieniu ekologicznej funkcji melioracji dla potrzeb prawidłowego nawodnienia dorzecza rzeki Rokitnicy. Wszelkie zabudowania należy lokalizować w odległości min. 3 m od górnej skarpy rowów melioracyjnych
- h) Wzdłuż rzeki Rokitnicy ustala się wymóg odsunięcia ogrodzeń min. 6 m od górnej skarpy rzeki oraz odsunięcie zabudowy min. 20,0m od górnej skarpy rzeki Rokitnicy. Przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych należy uzgodnić z zarządcą tych urządzeń (Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych).
- i) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się wykorzystanie istniejących, w obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, sieci gazowej średniego ciśnienia. Ustala się zasadę rozbudowy sieci gazowej w miarę potrzeb (na podstawie warunków techniczno-ekonomicznych i stosownych umów zawartych między dostawcą a odbiorcą gazu), przy zachowaniu wymogów bezpieczeństwa eksploatacji sieci i urządzeń wynikających z przepisów szczególnych, a zwłaszcza zasady, iż odległość między ogrodzeniem poszczególnych działek a gazociągiem winna wynosić minimum 0,5 m, zaś w linii ogrodzeń należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony terenu komunikacji.
- j) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne, proekologiczne źródła ciepła w postaci wariantowo: energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego niskosiarkowego.
- k) W zakresie elektroenergetyki ustala się:
  - zasilanie w energię elektryczną wszystkich potencjalnych odbiorców;
  - wykorzystanie istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia (napowietrznych i kablowych) oraz istniejących urządzeń elektroenergetycznych (ww. stacji trafo istniejącej ) oraz sukcesywną, w miarę potrzeb, rozbudowę sieci niskiego napięcia dla celów bytowych, gospodarczych i oświetlenia terenów ogólnie dostępnych.
  - ustala się realizację nowych stacji trafo słupowych lub wewnątrzowych, w tym stacji abonenckich do realizacji (w miarę potrzeb) w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje, w szczególności - w obrębie terenów komunikacji oznaczonych symbolem 8 CP,W, EE ewentualnie w terenach usług i terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub mieszkaniowej, przy zachowaniu przepisów szczególnych. Ustala się, iż dla potrzeb stacji trafo należy przewidzieć teren z zagwarantowanym dojazdem od ogólnodostępnych terenów komunikacji kołowej.
  - przy ustalaniu potrzeb energetycznych dla poszczególnych obiektów należy uwzględniać wskaźnikowe, orientacyjne zapotrzebowania na moc zainstalowaną dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej jedno-rodzinnej.–13,2 kW, lokalu mieszkalnego lub

- usługowego wbudowanego w budynek mieszkalny – 7 kW, zaś dla obiektów usługowych – wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od branży i technologii.
- l) W zakresie telekomunikacji ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sukcesywną, w miarę potrzeb rozbudowę sieci na warunkach szczegółowych określonych przez zarządców sieci.
- W zakresie gospodarki odpadami i utrzymania czystości ustala się nakaz selektywnej zbiórki odpadów (umożliwiającej odzysk surowców wtórnych) na terenie poszczególnych działek budowlanych (tj. w miejscu powstania tych odpadów) oraz w terenach ogólnodostępnych, zgodnie ze stosownymi przepisami gminnymi w sprawie zasad utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Milanówka. Odpady, które nie mogą być wykorzystane gospodarczo winny być usuwane z miejsca ich powstania wyłącznie przez wyspecjalizowane jednostki przewozowe, posiadające stosowne zezwolenie władz miast.
- m) Ustala się zasadę lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów na obszarach objętych niniejszym planem w pasach terenów komunikacji kołowej lub pieszo-jezdnej lub rowerowej. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczającej terenów komunikacji, a położonych pomiędzy tą linią a linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz po uzyskaniu stosownej zgody właściciela lub użytkownika terenu, przez który ma przechodzić sieć. W przypadku braku możliwości lub technicznej opłacalności poprowadzenia sieci w sposób jak wyżej dopuszcza się realizację sieci w terenach pozostałych objętym planem przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz po uzyskaniu stosownej zgody właściciela lub użytkownika terenu, przez który ma przechodzić sieć i zachowaniem zasady ochrony istniejącego drzewostanu przed zniszczeniem.
- n) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń innych niż wyżej wymienione mediów infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów szczególnych, w tym za zgodą właściciela lub użytkownika nieruchomości, na której ma być zlokalizowana sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej.
- o) Ustala się wymóg, by realizacja inwestycji w miejscach kolizji z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej (w szczególności w miejscach kolizji z istniejącą kablową siecią energetyczną średniego napięcia) oraz urządzeniami melioracyjnymi odbywała się po usunięciu kolizji, pod nadzorem zarządzającego siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej. W szczególności – sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazowe kolidujące z projektowanymi inwestycjami winny zostać przebudowane pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego, zarządcy sieci telekomunikacyjnej i zakładu gazowniczego przed rozpoczęciem realizacji inwestycji.
- p) Ustala się nakaz, by realizacja wszelkich inwestycji w zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej odbywała się w sposób zgodny z przepisami szczególnymi dotyczącymi bezpieczeństwa lokalizacji obiektów i eksploatacji sieci oraz urządzeń.
- q) Ustala się powiązanie lokalnego i wewnętrznego układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym, tj. drogą wojewódzką nr 719m – za pośrednictwem skrzyżowania istniejących ulic: Staszica (ulica lokalna) i Kasztanowej (ulica dojazdowa) z ulicą Królewską (ulicą główną w ciągu drogi wojewódzkiej nr 719).
- r) Ustala się realizację ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnym oraz rowerowych oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym w ściśle ustalonych liniach rozgraniczających. Dopuszcza się realizację dojazdów wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnym w terenach przeznaczonych pod inwestycje bez konieczności ich ustalenia w planie odrębnym symbolem liczbowymi i literowym, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.
- s) Ustala się użytkowanie oraz ewentualną przebudowę lub modernizację skrzyżowań ulic Kasztanowej i Staszica z drogą wojewódzką nr 719 – pod nadzorem Zarządu Dróg Wojewódzkich.
- t) Ustala się zakaz realizacji wjazdów i zjazdów bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 719, zjazdów oraz wjazdów na tę drogę do czasu zrealizowania drogi (ulicy) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6 KD,KXr,ZI.

- u) Dopuszcza się partycypację podmiotów gospodarczych, inwestorów, mieszkańców oraz właścicieli gruntów w realizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności ulic (rozumianych zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami).
- v) Ustala się zachowanie istniejącej ścieżki rowerowej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 719 (ulicy Królewskiej).
- w) Ustala się zasadę lokalizacji czasowych miejsc postojowych dla samochodów w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje, przy zastosowaniu minimalnego wskaźnika 3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden punkt usługowy), przy zachowaniu innych ustaleń planu, w szczególności przy zachowaniu ustalonego planem udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
- x) Ustala się zasadę lokalizacji garaży lub miejsc postojowych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika – 1 miejsce postojowe oraz garaż (jedno- lub dwustanowiskowy) na 1 dom mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej oraz 1 miejsce postojowe (w garażu lub na parkingu) na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym, przy zachowaniu innych ustaleń planu, w szczególności przy zachowaniu ustalonego planem udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
- y) W obrębie terenów komunikacji dróg (ulic) dojazdowych postuluje się lokalizację ewentualnych dodatkowych czasowych miejsc postojowych, przy zachowaniu warunku nie zakłócania funkcjonowania terenów sąsiednich oraz zachowania wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi ustalonych przez przepisy szczególne.
- z) Ustala się zakaz realizacji miejsc parkingowych w obrębie terenów oznaczonych symbolem W.

#### **4. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY.**

- a) Ustala się zasadę wyprzedzającej w stosunku do planowanych inwestycji lub jednoczesnej, sukcesywnej realizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje, przy zachowaniu zasady powiązania tych sieci z systemami ogólno gminnymi, zapewniającymi kompleksowość zastosowanych rozwiązań technicznych.
- b) Ustala się zasadę, że użytkowanie terenów i zabudowy oraz eksploatacja instalacji lub urządzeń powodujących wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza (jak również oddziaływanie użytkowania terenów, zabudowy, instalacji lub urządzeń na inne elementy środowiska) nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza oraz innych elementów środowiska poza terenem, do którego użytkujący teren, zabudowę, instalację lub urządzenie posiada tytuł prawny.
- c) Ustala się wymóg dla obszaru objętego planem, a położonego w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zachowania przepisów szczególnych dotyczących ochrony krajobrazu, w tym następujące zasady kształtowania zabudowy oraz funkcji przyrodniczo-krajobrazowej obszaru objętego planem poprzez:
  - zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek w wysokości nie mniejszej niż 70 % (zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego nr 43, poz. 149 i z 2000r. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz. 911).
  - ochronę istniejących zadrzewień poprzez wymóg ich adaptacji na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej, przy zachowaniu istniejących w tym zakresie przepisów
  - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych, powodujące pogorszenie warunków siedliskowych rodzimych użytków zielonych.
  - zakaz eksploatacji kopaliny;
  - zakaz lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- d) Ustala się wymóg dla terenu objętego planem, a położonego poza ww. obszarem chronionego krajobrazu, ochrony istniejącego drzewostanu poprzez nakaz jego adaptacji na cele zieleni

- towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej, przy zachowaniu istniejących w tym zakresie przepisów
- e) Do czasu zagospodarowania poszczególnych obszarów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, iż użytkowanie to nie wpływa negatywnie na stan środowiska i zdrowie ludzi w obrębie działki i w terenach sąsiednich.
- f) Wprowadza się dla całego obszaru objętego planem następujące zasady harmonijnego kształtowania krajobrazu i zabudowy, a mianowicie ustala się:
- Zachowanie gabarytów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – nieprzekraczalnej wysokości zabudowy 12,0 m – ponad poziom terenu. Możliwość sytuowania maks. jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej
  - Zachowanie powierzchni sprzedażowej obiektów usług handlu realizowanych jako funkcja samodzielna oraz usług handlu wbudowanych w budynek mieszkalny nie większej niż 1000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych;
  - Zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych – nakaz realizacji ogrodzeń umożliwiających migrację małych zwierząt - z dopuszczeniem możliwości realizacji ogrodzeń pełnych, stanowiących bariery akustyczne z uwagi na uciążliwość akustyczną transportu kołowego na drodze wojewódzkiej od strony drogi wojewódzkiej nr 719.
  - Zakaz nadsypywania istniejących zagłębień terenu materiałem gruzowym i odpadami.
  - Nakaz działań w zakresie kompensacji przyrodniczej, polegającej na realizacji nasadzeń zielenią wysoką komponowaną, w przypadku wycinki istniejącego drzewostanu (znajdującego się w dobrym stanie zdrowotnym) w związku z realizacją inwestycji. Wycinka drzewostanu – w sposób ustalony w stosownych przepisach gminnych dotyczących ochrony zieleni w mieście Milanówek.
  - Zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych.
- g) Dla całego obszaru objętego planem, jako położonego w zasięgu uciążliwego oddziaływania drogi wojewódzkiej nr 719 ustala się wymóg, by przy realizacji obiektów na stały pobyt ludzi zastosować środki ochrony czynnej przed hałasem i wibracjami, umożliwiające doprowadzenie poziomu hałasu do wartości dopuszczalnych przepisami szczególnymi, w szczególności poprzez zastosowanie środków ochrony czynnej w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów itp.
- h) Dopuszcza się zachowanie i modernizację oraz rozbudowę (w obrysie istniejącego budynku oraz ewentualnego przyległego tarasu) istniejących obiektów położonych poza ustalonymi planem nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu, dotyczących w szczególności powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
- i) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej dróg (ulic) i ciągów pieszo-jezdnych jako ustalone planem i postulowane – jak na rysunku planu. Dla zabudowy wolnostojącej ustala się jej lokalizację w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granic własności. Orientacyjna odległość linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 719 – 26,0 m., przy czym dopuszcza się zbliżenie zabudowy na odległość nie przekraczającą 25,0 m. od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Królewskiej dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej oraz 20,0 m – dla zabudowy usługowej.
- j) Ustala się odległość zabudowy – nie mniej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów oraz 20,0 m od górnej krawędzi skarpy rzeki Rokitnicy.
- k) Z uwagi na występujące warunki gruntowo-wodne ustala się wymóg poprzedzania lokalizacji zabudowy szczegółową ekspertyzą geotechniczną, określającą warunki posadowienia i ewentualnego podpiwniczenia obiektów.



### § 3

#### 1. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD INWESTYCJE W GRANICACH OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.

c) Dla terenu oznaczonego symbolem **3 U,MN** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Nieprzekraczalna linia zabudowy** – w odległości 5,0 - 6,0 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji (od strony ulicy Królewskiej – linia postulowana w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren 6KD,KXr,ZI9, przy zachowaniu minimalnej odległości zabudowy od górnej krawędzi skarpy istniejącego rowu – 3,0 m. (jak na rysunku planu),

- **Nieprzekraczalna linia ogrodzenia** – od strony rowu 9W w odległości 2,0 m od krawędzi skarpy z wyjątkiem północnej granicy działki nr ew. 74

- **Dojazd** –ulicą Staszica, ciągiem pieszo-jezdny, znajdującym się w terenie oznaczonym symbolem 7 KX oraz drogą (ulicą) dojazdową znajdującą się w terenie oznaczonym symbolem 6 KD,KXr,ZI.

- Istniejący lokalny rów melioracyjny (odwadniający fragment ulicy Staszica) oraz nieużytkowany obiekt małej retencji wodnej – do ewentualnej przebudowy z zachowaniem sprawności funkcjonowania urządzeń melioracyjnych i pod nadzorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie (Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim).

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod inwestycje.

d) Dla terenu oznaczonego symbolem **4 W** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny otwarte: wód wraz z ich biologiczną obudową (w postaci zieleni) położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

- **Zakaz zabudowy** poza obiektami związanymi z gospodarką wodną.

- **Dojazd** – ulicą Kasztanową, oznaczoną symbolem 5 KD.

Ponadto dla terenu obowiązują ustalenia ogólne wynikające z § 1 i 2 niniejszej uchwały w odniesieniu do terenów nie przeznaczonych pod inwestycje.

e) Dla terenu oznaczonego symbolem **9 W** ustala się:

- **Przeznaczenie podstawowe** - tereny otwarte: wód wraz z ich biologiczną obudową w postaci zieleni.

- **Zakaz zabudowy** poza obiektami związanymi z gospodarką wodną.

- **Dojazd** – ciągiem pieszym oznaczonym symbolem 8 CP,W,EE.

#### 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW KOMUNIKACJI, T.J. DRÓG (ULIC) W CIĄGACH DRÓG PUBLICZNYCH ORAZ TERENÓW KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ WRAZ Z TERENAMI I OBIEKTAMI TOWARZYSZĄCYMI.

**Dla terenów komunikacji wraz z terenami i obiektami towarzyszącymi ustala się oraz dopuszcza:**

Symbol terenu	Droga (ulica) lub jej odcinek	Funkcja w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (ew.klasa techniczna)	Kategoria drogi (ulicy)	Przeznaczenie ustalone planem	Użytkowanie dopuszczone planem oraz zalecania realizacyjne.
1	2	3	4	5	6
<b>5 KD</b>	<b>Ulica Kasztanowa</b> – istniejąca ulica miejska	Droga (ulica) dojazdowa wewnętrzna	gminna	Teren komunikacji koło-wej. Szerokość w istniejących liniach rozgraniczających - 8,0 m.	Dopuszcza się wycinkę drzewostanu kolidującego z docelowym zagospodarowaniem terenu



Symbol terenu	Droga (ulica) lub jej odcinek	Funkcja w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (ew.klasa techniczna)	Kategoria drogi (ulicy)	Przeznaczenie ustalone planem	Użytkowanie dopuszczone planem oraz zalecania realizacyjne.
1	2	3	4	5	6
				Minimalna szerokość jezdni – 6,0 m. Ustala się przebudowę skrzyżowania ulicy z ulicą Królewską, w sposób skoordynowany z realizacją ulicy dojazdowej w terenach oznaczonych symbolem 6 KD,KXr,ZI.	w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami gminnymi dotyczącymi ochrony drzewostanu w mieście Milanówek.  Istniejące obiekty inżynierskie – do zachowania z możliwością przebudowy lub modernizacji.
<b>6KD, KXr, ZL</b>	<b>Ulica dojazdowa</b> ustalona planem wraz z towarzyszącą ścieżką rowerową oraz zielenią izolacyjną	Droga (ulica) dojazdowa klasy technicznej	gminna	Teren komunikacji kołowej, w tym – ponad lokalnej ścieżki rowerowej oraz zieleni izolacyjnej, powstałej poprzez adaptację istniejącej zieleni położonej w pasie terenu pomiędzy istniejącą ścieżką rowerową a ulicą Królewską. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,5 m. Min. Szerokość jezdni – 5,0 m.	Dopuszcza się lokalizację czasowych miejsc postojowych, z zaleceniem ich realizacji od strony terenów oznaczonych symbolem U,M i U,MN.  Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji i przebudowy.
<b>8 CP,W, EE</b>	<b>Ciąg pieszy</b> ustalony planem wraz z terenami wód, (istniejący rów).	-	-	Teren komunikacji pieszej, istniejących urządzeń melioracyjnych (rów) oraz urządzeń elektroenergetycznych w postaci stacji trafo. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.	Dopuszcza się ewentualną przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych pod nadzorem WZMiUW Inspektorat w Grodzisku.

#### § 4

### 1. USTALENIA DOTYCZĄCE WYKONYWANIA PRAWA WŁASNOŚCI:

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu: dla terenów U,MN – 30% i W, K, ZI, CP, EE – 0%.

### 2. USTALENIA KOŃCOWE.

- W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego obszaru oznaczonego w planie ogólnym miasta jako B-1 MW/MN, zatwierdzonym Uchwałą Nr 31/VII/94 Rady Miasta Milanówka z dnia 22 listopada 1994r.
- Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przyg. E. Szczesna

up. Burmistrza Miasta Milanówka

inż. Anna Fabisiak  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Nieruchomościami  
Planowania Przestrzennego