

maj 2009



PROJEKT

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU „ Królewska 2”

SPORZĄDZIŁ:
URZĄD MIASTA MILANÓWEK
UL. KOŚCIUSZKI 45
05-822 MILANÓWEK

OPRACOWAŁ:
„KANON” MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI
UL. NADARZYŃSKA 56
08-805 OTRĘBUSY

w składzie:

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – kierownik zespołu - uprawnienia urbanistyczne nr 1628, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-026

mgr inż. Inga Hutkowska - członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-366

mgr Adam Wiliński

mgr Grzegorz Myśliński

mgr inż. Mateusz Wielgat

**UCHWAŁA Nr
Rady Miasta Milanówek
z dnia**

**w sprawie uchwalenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu
„Królewska”**

Na podstawie

art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441), oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087, z 2006 Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635, z 2007 Nr 127, poz. 880), zgodnie z uchwałą Nr V/34/06 Rady Miasta Milanówek z dnia 22 września 2006r., po stwierdzeniu zgodności z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówek” uchwalonym przez Radę Miasta Milanówek Uchwałą Nr 195/LV/98 z dnia 10 marca 1998 r., Rada Miasta uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Królewska 2” dla działki z obrębem 4-90-07 numer ewidencyjny 54 zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącym integralną część planu i oznaczonym jako załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do uchwały, oprócz rysunku planu, są:
 - 1) lista uwag nieuwzględnionych lub nieuwzględnionych w części stanowiąca załącznik nr 2 do uchwały,
 - 2) sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

§2

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie nakazów, zakazów i dopuszczeń dotyczących zagospodarowania terenu i warunków zabudowy,
 - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez określenie warunków szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu związanych z występowaniem lokalnych ograniczeń,
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy (w tym gabarytów zabudowy) oraz zagospodarowania terenu,
 - 7) zasad i warunków podziału nieruchomości poprzez określenie minimalnej powierzchni działek budowlanych,
 - 8) zasad obsługi komunikacyjnej terenu oraz minimalnych wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych,
 - 9) zasad zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, odprowadzenia ścieków sanitarnych, przemysłowych i wód opadowych oraz usuwania odpadów,
 - 10) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - 11) zasad zagospodarowania terenu podlegającego ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) zasad kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości.

§3

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granica strefy "W" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- 5) obszar strefy parkingowej,
- 6) lokalizacja zjazdów z drogi publicznej,
- 7) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym,

§4

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, dla których określono warunki ich dopuszczenia,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę usytuowania płaszczyzny zewnętrznej ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczającej terenów komunikacji, z pominięciem elementów budynku takich jak: balkony, wykusze, gzymsy wysunięte poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejścia do budynku takich jak schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i daszki,
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość budynku, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji naziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi lub najwyższego punktu stropodachu, dachu lub innego przekrycia, przy czym do wysokości budynku nie wlicza się wystających ponad przekrycie budynku elementów technicznego wyposażenia, takich jak czerpnie i wyrzutnie wentylacyjne, kominy, anteny itp.
- 6) maksymalnej powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć łączną nieprzekraczalną sumę powierzchni zabudowy budynków, liczoną po zewnętrznym obrysie budynków na poziomie parteru, dojazdów i wszelkich powierzchni utwardzonych,
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, określoną w % w stosunku do powierzchni ogólnej działki, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżalnych pieszych, pokryta trwałą roślinnością na gruncie rodzimym,
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymogi sanitarne i standardy emisyjne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego, nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w obowiązujących przepisach szczególnych,
- 9) maksymalnej szerokości elewacji – należy przez to rozumieć maksymalny wymiar poziomego obrysu budynku mierzony z dowolnej strony budynku pomiędzy skrajnymi równoległymi liniami stycznymi do tego obrysu.

Rozdział 2
Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej
oznaczonego symbolem przeznaczenia terenów U

§5

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:
 - 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi z zakresu handlu,
 - 2) ustala się jako przeznaczenie uzupełniające usługi nieuciążliwe z zakresu gastronomii, rzemiosła i rekreacji,

§6

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U w zakresie kształtowania ładu przestrzennego, ustala się następujące zasady:
 - 1) dopuszcza się zachowanie w całości lub części istniejącej zabudowy magazynowej, jej remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę przy zachowaniu parametrów i wskaźników zabudowy zgodnie z ust. 2,
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - 3) dopuszcza się realizację elementów infrastruktury technicznej,
 - 4) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej, gospodarczej i technicznej wyłącznie w ramach kubatury budynku związanego z funkcją terenu,
 - 5) dopuszcza się realizację dachu w dowolnej formie dostosowanej do funkcji budynku
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowana - 60 % powierzchni działki,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15 % powierzchni działki,
 - 4) maksymalna szerokość elewacji w jednej płaszczyźnie - 45m,
 - 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - 6) minimalna wielkość działki budowlanej - 3 500m²,
 - 7) maksymalna powierzchnia sprzedaży – 1000 m²

§7

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych;

- 1) dopuszcza się rozmieszczenie reklam i znaków na elewacjach budynków w formie: tablic, plansz i neonów, jednak nie więcej niż 2 sztuki na każdej elewacji tylko w miejscach oznaczonych na projekcie elewacji.
- 2) zakazuje się umieszczania wolnostojących reklam i znaków w sposób mogący spowodować utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności w ruchu pojazdów

§ 8

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia mogą być realizowane tylko w linii rozgraniczającej terenu lub w granicy działki budowlanej,
- 2) zakazuje się stosowania prefabrykatów betonowych do realizacji ogrodzeń;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia - 170 cm od poziomu terenu;
- 4) ogrodzenia muszą być ażurowe, wykonane w sposób zapewniający następujące proporcje powierzchni pustej do powierzchni całego ogrodzenia:
 - minimum 40% przy ogrodzeniach drewnianych

- minimum 60% przy ogrodzeniach metalowych
- 5) w ogrodzeniach z siatki otwory w siatce nie mogą być mniejsze niż 6 x 6 cm, w ogrodzeniach z profili metalowych musi być zachowany odstęp pomiędzy poszczególnymi elementami nie mniejszy niż 8 cm lub należy zachować prześwit o szerokości nie mniejszej niż 10 cm między cokołem a elementami ogrodzenia;
- 6) cokoły wyższe niż 10 cm należy zaopatrzyć w otwory o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m, umieszczone na wysokości poziomu terenu.
- 7) zakazuje się stosowania cokołów pełnych nie wyposażonych w otwory o wysokości większej niż 10 cm od poziomu terenu;
- 8) zaleca się stosowanie ogrodzeń naturalnych w formie żywopłotów oraz obsadzeń ogrodzeń zielenią;

§ 9

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U wyznacza się strefę „W” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określoną granicą na rysunku planu.
2. W obrębie strefy „W” obowiązuje:
 - 1) Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez służbę konserwatorską oraz każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności.
 - 2) W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt Inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum miesięcznym w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do końca września.
3. Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji w obrębie strefy „W” uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków.

§10

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - 1) zakaz powodowania przez działalność produkcyjną, handlową i usługową przekroczenia standardów emisyjnych w szczególności poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 2) nakaz objęcia docelowo wszystkich obiektów realizowanych w obszarze planu zorganizowanym systemem odprowadzenia ścieków wytwarzanych przez użytkowników,
 - 3) obowiązek podłączenia docelowo każdego budynku posiadającego zaplecze sanitarne lub wytwarzającego ścieki do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - 4) nakaz ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów odrębnych, gdzie źródłem energii cieplnej jest gaz, olej opałowy lekki, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii,
 - 5) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w oddzielne miejsca do gromadzenia odpadów,
 - 6) miejsca do gromadzenia odpadów muszą umożliwiać ich segregację oraz gromadzenie wyselekcjonowanych odpadów niebezpiecznych w sposób umożliwiający ich bezpieczne usunięcie
2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

§10

Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 18,0 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3 000 m²,
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 70° do 90°,

§11

Jako układ drogowy zapewniający powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym wskazuje się ulicę Królewską i ulicę Podwiejską znajdujące się poza obszarem planu.

§12

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z terenu ulic Podwiejskiej i ulicy Królewskiej w miejscach wskazanych na rysunku planu, jako lokalizacja zjazdów z drogi publicznej.

§13

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) miejsca parkingowe wymagane w planie, należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) miejsca parkingowe można realizować na całym terenie planu, przy czym w obszarze strefy parkingowej wyznaczonej na rysunku planu musi być zrealizowanych, co najmniej 25 miejsc,

Rozdział 3 Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§14

Dopuszcza się sukcesywną modernizację sieci infrastruktury technicznej i jej rozbudowę w miarę potrzeb związanych z zabudową terenu.

§15

1. Ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się następujące zasady:
 - 1) ustala się obowiązek pełnego pokrycia zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz dla celów przeciwpożarowych,
 - 2) ustala się obowiązek docelowo zasilania w wodę z miejskiego ujęcia wody poprzez sieć przewodów wodociągowych,

§16

1. Ustala się objęcie obszaru planu systemem kanalizacji sanitarnej.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do sieci kanalizacyjnej.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się następujące zasady:
 - 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów i nawierzchni nieprzepuszczalnych poprzez indywidualne rozwiązania umożliwiające jej zagospodarowanie w granicach własnej działki (urządzenia retencyjne odparowywalne lub infiltracyjne oraz studnie chłonne),
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z działek do systemu kanalizacji w ulicach na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci i z uwzględnieniem obowiązujących przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do kanalizacji,
 - 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z parkingów i placów manewrowych, w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych,
 - 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na grunty sąsiednie i nakazuje się kształtowanie na działkach powierzchni terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

§17

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się następujące zasady:

- 1) potrzeby wywołane użytkowaniem energii elektrycznej wymagają pełnego pokrycia.

- 2) dopuszcza się przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej o nowe linie kablowe oraz stacje transformatorowe wewnętrzne 15/04 kV z dopuszczeniem zachowania istniejących i budowy nowych linii elektroenergetycznych napowietrznych i stacji transformatorowych SN/nN słupowych,
- 3) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej, jej rozbudowy oraz przebudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi odbywać się będą w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych.

§18

W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się następujące zasady:

- 1) zapotrzebowanie na gaz do celów komunalnych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnego ogrzewania dla istniejącej i projektowanej zabudowy, pokrywane będzie w 100 % po uprzedniej niezbędnej rozbudowie sieci gazowej,
- 2) zasilanie w gaz odbywać się będzie z ogólnomiejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia, w oparciu o istniejące przewody gazowe średniego ciśnienia,
- 3) rozbudowa sieci gazowej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych przez operatora sieci,

§19

W zakresie zaopatrzenia w ciepło, plan ustala obowiązek ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła zasilanych gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%, energią elektryczną lub energią odnawialną. Preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§20

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości -..... %.

§21

Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Uchwała Nr 107/XI/03 Rady Miejskiej w Milanówku z dnia 25 listopada 2003 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Królewska 2” dla terenów zabudowy usługowej nieuciążliwej w rejonie ulic Królewska, Podwiejska, Polna i Rososzańska w Milanówku.

§22

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Milanówek.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Milanówka