

2025

SPORZĄDZIŁ:

BURMISTRZ MIASTA MILANÓWKA

UL. KOŚCIUSZKI 45
05-822 MILANÓWEK

OPRACOWANIE:

KANON SP. Z O.O.

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI - KIEROWNIK PRACOWNI

INŻ. KAROLINA PROSZOWSKA - KOORDYNATOR PROJEKTU

INŻ. WIKTORIA WINIARSKA

MGR. INŻ. PAULINA BOSSEKOTA



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU CMENTARZA W REJONIE ULIC TELIGI I GOMBROWICZA

PAŹDZIERNIK 2025 R.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MILANÓWKA
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza w rejonie ulic Teligi i Gombrowicza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, 1824, z 2025 r. poz. 527), w wykonaniu uchwały Nr 752/XCVII/24 Rady Miasta Milanówka z dnia 14 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza oraz rejonu ulic Teligi i Małej, zmienionej uchwałą Nr 759/XCIX/24 Rady Miasta Milanówka z dnia 18 marca 2024 r., stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka” uchwalonego uchwałą Nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza w rejonie ulic Teligi i Gombrowicza, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.
 3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
 5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
 6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
- § 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;
 - 5) drzewa szczególnie wartościowe do zachowania;
 - 6) strefy zieleni;
 - 7) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
 - 8) objęty ochroną w planie zabytkowy cmentarz, ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

- 9) ciągi piesze do zachowania;
 - 10) zwymiarowane odległości w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci dachowych większym niż 12°;
- 3) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe do postoju samochodów w garażach lub urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach i podjazdach do garaży, ;
- 4) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć budowę, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już budynku i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się jego powierzchnia zabudowy;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie mogą być wysunięte płaszczyzny zewnętrznych ścian budynków; poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się realizowanie, o ile nie wykraczają poza linie rozgraniczające danego terenu i nie naruszają przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy, wyłącznie takich części budynku jak:
 - a) balkony, wykusze, okapy, daszki, architektoniczne elementy akcentujące wejścia i wjazdy do budynku, wykraczające nie więcej niż 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) tarasy w przyziemiu budynków wykraczające nie więcej niż 2,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, rampy;
- 6) **nowo wydzielanych działkach budowlanych** – należy przez to rozumieć działki budowlane wydzielane w wyniku podziału nieruchomości po wejściu w życie planu;
- 7) **systemie NCS** - należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów, zapis koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących, w lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki lub na działce budowlanej, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności i niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, budynkiem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi, oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 12) **przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego zakazuje się na działce budowlanej;
- 13) **zieleni komponowanej** – należy przez to rozumieć zieleń niską lub zadrzewienia świadomie skomponowane pod względem estetycznym i funkcjonalnym, w tym zieleń towarzyszącą placom, drogom, parkingom i zieleń o charakterze ogrodowym lub parkowym.

§ 4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej: **1MWW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług: **1MNW-U**;
- 4) tereny usług: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**;
- 5) tereny zieleni urządzonej: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**;
- 6) teren cmentarza czynnego: **1CC**;
- 7) teren drogi lokalnej: **1KDL**;
- 8) tereny dróg dojazdowych: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD**;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**.

§ 5. 1. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **1KLD**, oraz tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD**, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z:

- 1) wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
 - 2) budową i utrzymywaniem ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
 - 3) budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
2. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**, jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę.
3. Wyznacza się teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem **1CC**, jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, związanych z zakładaniem i utrzymywaniem cmentarzy.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w ust. 1, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy i ustaleń szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW**, oraz z zastrzeżeniem pkt 1);
- 3) zakazuje się lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się:
 - a) remont i przebudowę, przy czym:
 - remont i przebudowę obejmujące elewację należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w § 7 pkt 4, 5 i 6,
 - remont obejmujący zmianę pokrycia dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w § 7 pkt 3,
 - przebudowę obejmującą zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w § 7 pkt 1-3,
 - b) rozbudowę i nadbudowę prowadzone z uwzględnieniem pkt 1, przy zachowaniu zgodności z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach szczegółowych oraz z zachowaniem ustaleń określonych w § 7,
 - c) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności budynki 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) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 7) na terenie usług, oznaczonym symbolem **1U**, zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m²;
- 8) na terenach innych niż wymienione w pkt 7 zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m²;
- 9) zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, w tym warsztatów samochodowych, myjni samochodowych;
- 10) zakazuje się realizacji instalacji i obiektów służących spopielaniu zwłok;
- 11) zakazuje się lokalizowania szpitali;
- 12) zakazuje się lokalizowania budynków zamieszkania zbiorowego;
- 13) ustala się maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. W zakresie zasad i ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się geometrię dachów: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym dla budynków innych niż mieszkalne dopuszcza się dachy płaskie;
- 2) nakazuje się, by główne połacie dachowe dachów spadzistych na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 3) ustala się pokrycie dachów spadzistych materiałami w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub w naturalnym odcieniu dachówki ceramicznej;
- 4) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorach określonych wg systemu NCS o odcieniach posiadających nie więcej niż 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 10% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się elewacje z cegły nietynkowanej;
- 5) na fragmentach ścian budynku o łącznej powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni danej elewacji, dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, to jest: ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane, w tym w odcieniach spoza przedziału określonego w pkt 4, lub drewnopodobnymi panelami z tworzyw PCV w odcieniach brązu;
- 6) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, z wyjątkiem paneli drewnopodobnych w odcieniach brązu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę drzew szczególnie wartościowych do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu, poprzez nakaz ich uwzględnienia w docelowym zagospodarowaniu terenu, przy czym:
 - a) dopuszcza się usunięcie wyłącznie:
 - drzew stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - drzew, które obumarły lub nie rokurają szansy na przeżycie,
 - złomów lub wywrotów,
 - b) w przypadku usunięcia drzewa nakazuje się zastąpienie go nowym nasadzeniem tego samego gatunku;
- 2) ustala się ochronę i uzupełnienie zieleni w granicach stref zieleni, określonych na rysunku planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem zgodnych z zapisami planu:
 - a) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu,
 - b) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg;
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) ustala 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 remoncie publicznych dróg i parkingów,

- b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **MNW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **MWW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **MNW-U**, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a w przypadku lokalizowania domów opieki społecznej lub usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, odpowiednio jak dla domów opieki społecznej lub jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - dla terenów usług, oznaczonych symbolami **U**, w przypadku lokalizowania usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **ZP**, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) cały obszar planu położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 7) dla fragmentu terenu położonego w granicach złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej IB 2434 Henryków, wskazanego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się objęcie ochroną w planie zabytkowego cmentarza, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonego na rysunku planu, poprzez nakaz jego zachowania oraz:
 - a) nakaz zachowania zabytkowej substancji,
 - b) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ciągów pieszych do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych AZP: 59-63/45, 59-63/54, 59-63/56, poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu, w granicach których obowiązują przepisy odrębne;
- 3) wskazuje się granice układu urbanistycznego Miasta Milanówka, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 08.01.1988 r., nr rej. 1319-A, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) wskazuje się kwatery żołnierzy AK i ofiar obozów koncentracyjnych poległych w l. 1939-1945, wpisane do rejestru zabytków decyzją z dnia 27.12.1988 r., nr rej. 1340, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się, że droga lokalna, oznaczona symbolem **1KDL**, i droga dojazdowa, oznaczona symbolem **5KDD**, stanowią ciągi powiązań ponadlokalnych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) ustala się, że droga lokalna, oznaczona symbolem **1KDL**, drogi dojazdowe, oznaczone symbolami **KDD**, oraz komunikacja drogowa wewnętrzna, na terenach oznaczonych symbolami **KR**, stanowią lokalny układ komunikacyjny w obszarze planu oraz zapewniają obsługę

komunikacyjną, kołową i pieszą dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania w obszarze planu;

- 3) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach;
- 4) ustala się możliwość realizacji niewyznaczonych na rysunku planu: dojazdów, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, na wszystkich terenach oraz zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - b) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w liczbie:
 - dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - dla usług edukacji, usług opiekuńczych i żłobków – 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na obiekt usługowy, przy czym nakazuje się zapewnienie miejsc ogólnodostępnych, stanowiących miejsca dla klientów wyżej wskazanych usług,
 - dla usług gastronomii – 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumenckich, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 2 miejsca do parkowania na 10 możliwych użytkowników jednocześnie, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - dla niepublicznych przychodni i gabinetów lekarskich – 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
 - dla pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy;
- 6) w przypadku występowania wielu funkcji na jednej działce budowlanej, miejsca do parkowania dla każdej funkcji należy obliczać odrębnie;
- 7) ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania innych pojazdów dla funkcji usługowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;

- 3) ustala się realizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL**, lub dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **KDD**, z zastrzeżeniem pkt 4) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenów wymienionych w pkt 3, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - 5) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
 - 6) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2, ust. 4 pkt 5 oraz przepisów odrębnych, przy uwzględnieniu § 14;
 - 2) ustala się średnicę przewodów sieci wodociągowej, z wyłączeniem przyłączy, na nie mniejszą niż 80 mm;
 - 3) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2) i przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się magazynowanie i ponowne wykorzystanie wody szarej, to jest wolnej od fekalii i moczu nieprzemysłowej wody ściekowej, zużytej w wyniku funkcjonowania budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej;
 - 3) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej, z wyłączeniem przyłączy:
 - a) przewody grawitacyjne - nie mniej niż 160 mm,
 - b) przewody tłoczne – nie mniej niż 50 mm.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 3) z obszarów nie wymienionych w pkt 1 i pkt 2 ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych lub odparowujących, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnymi;

- 4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej, z wyłączeniem przyłączy oraz przewodów i instalacji tłocznych, na nie mniejszą niż 250 mm;
 - 5) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.
 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5 i 6;
 - 2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w formie wewnętrznej.
 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
 - 2) ustala się średnicę przewodów sieci gazowej, z wyłączeniem przyłączy, na nie mniejszą niż 32 mm.
 7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami: ciekłymi, gazowymi, spalnymi w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5 i 6 oraz przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.
 8. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:
 - 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przy czym zakazuje się budowy nowych wolno stojących masztów i wież antenowych;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej wieży antenowej na terenie oznaczonym symbolem **4KR**.
 9. Ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym zakazuje się składowania odpadów oraz realizacji instalacji i prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.
- § 12.** W ustaleniach szczegółowych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na wybranych terenach, przy czym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o mniejszej powierzchni na cele związane z budową obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
- § 13.** 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, z zastrzeżeniem ust. 3, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:
- 1) minimalna powierzchnia działki: 350 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°.

3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni, mniejszym froncie i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w ust. 2 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i drogi.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, na rysunku planu wskazuje się strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza w odległości do 50 m oraz od 50 m do 150 m, w których obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - niebędących budynkami toalet, lokalizowanych na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **ZP**,
 - obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **MNW, MNW-U, U** - w wysokości 30%;
- 2) na pozostałych terenach – w wysokości 0%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 7MNW, 8MNW**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - budynków niemieszkalnych: 5 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,

- budowli: 11 m;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) ustala się zasady scalania i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 i 3, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 6) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **1MNW** z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL**, z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDD**, **6KDD** lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **2KR**,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **2MNW** z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KR**,
 - c) terenu oznaczonego symbolem **3MNW** z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL**, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **2KDD** lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KR**,
 - d) terenu oznaczonego symbolem **7MNW** z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **3KDD**, **6KDD**,
 - e) terenu oznaczonego symbolem **8MNW** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **3KDD**.

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **4MNW**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów, dojść i dojazdów, zieleni komponowanej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - budynków niemieszkalnych: 5 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - budowli: 11 m;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) ustala się zasady scalania i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 i 3, przy czym:

- a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 6) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **2KDD, 4KDD, 5KDD**.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolem **5MNW, 6MNW**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów, dojść i dojazdów, zieleni komponowanej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - budynków niemieszkalnych: 5 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - budowli: 11 m;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 750 m²;
- 5) ustala się zasady scalania i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 i 3, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 750 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 7) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **5MNW** z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **3KDD, 6KDD**,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **6MNW** z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL**.

§ 20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **9MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów, dojść i

dojazdów, zieleni komponowanej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - budynków niemieszkalnych: 5 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - budowli: 11 m;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 5) ustala się zasady scalania i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 i 3, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 6) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **9MNW** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **11KDD** lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **4KR**,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **11MNW** z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** lub z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **11KDD, 12KDD**,
 - c) terenu oznaczonego symbolem **12MNW** z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **12KDD, 13KDD, 14KDD**,
 - d) terenu oznaczonego symbolem **13MNW** z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** lub z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **12KDD, 13KDD, 14KDD**.

§ 21. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **10MNW**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, zieleni komponowanej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - budynków niemieszkalnych: 5 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - budowli: 11 m;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 5) ustala się zasady scalania i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 i 3, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 6) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL**, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **11KDD** lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **4KR**.

§ 22. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **14MNW**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - budynków niemieszkalnych: 5 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - budowli: 11 m;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 5) ustala się zasady scalania i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 i 3, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 6) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **5KDD**, **7KDD**, **8KDD**.

§ 23. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **15MNW, 17MNW:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, zieleni komponowanej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - budynków niemieszkalnych: 5 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - budowli: 11 m;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1300 m²;
- 5) ustala się zasady scalania i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 i 3, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 6) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **15MNW** z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **7KDD, 8KDD, 10KDD,**
 - b) terenu oznaczonego symbolem **17MNW** z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **8KDD, 10KDD, 16KDD.**

§ 24. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **16MNW:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, zieleni komponowanej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków niemieszkalnych: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - budynków niemieszkalnych: 5 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - budowli: 11 m;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 5) ustala się zasady scalania i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 i 3, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 6) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** lub z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **8KDD, 15KDD**.

§ 25. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **1MWW**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dojazdów, zieleni komponowanej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 12 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - budynków niemieszkalnych: 5 m, ale nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - budowli: 11 m;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 5) ustala się zasady scalania i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 i 3, przy czym:
 - c) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - d) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

- 6) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** lub z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **12KDD**.

§ 26. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **1MNW-U**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług gastronomii;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, zieleni komponowanej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - budowli: 11 m;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 6) ustala się zasady scalania i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 i 3, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 7) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **2KDD**, **5KDD**.

§ 27. Dla terenu usługowego, oznaczonego symbolem **1U**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren usług, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 14;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług gastronomii;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dojazdów i dojazdów, zieleni komponowanej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;

- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - budowli: 11 m;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 6) ustala się zasady scalania i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 i 3, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 7) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **3KDD**, **6KDD** lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **3KR**.

§ 28. Dla terenów usług, oznaczonych symbolami **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **7U**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: tereny usług, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 14;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, tereny usług gastronomii;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dojść i dojazdów, zieleni komponowanej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - budowli: 11 m;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 6) ustala się zasady scalania i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 i 3, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 7) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **2U** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **3KDD**,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **3U** z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL**, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **3KDD** lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **3KR**,
 - c) terenu oznaczonego symbolem **4U** z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** lub z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **5KDD**, **8KDD**, **9KDD**,
 - d) terenu oznaczonego symbolem **5U** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **4KR**,
 - e) terenu oznaczonego symbolem **7U** z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL**.

§ 29. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem **6U**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren usług, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 14;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług gastronomii;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów, dojazdów i dojść, zieleni komponowanej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków: 10 m, ale nie więcej niż 2 kondygnacje,
 - budowli: 11 m;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 6) ustala się zasady scalania i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 ust. 2 i 3, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 7) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **4KR**.

§ 30. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1ZP**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: placów zabaw, siłowni plenerowych i innych urządzeń rekreacyjnych, ścieżek pieszych, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) zakazuje się budowy budynków;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – budowli: 11 m;
- 5) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **3KDD**.

§ 31. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **2ZP, 3ZP, 4ZP:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: ciągów pieszych, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) zakazuje się budowy budynków;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – budowli: 11 m;
- 5) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **2ZP** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **3KR**,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **3ZP** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **6KDD** lub z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **4KR**,
 - c) terenu oznaczonego symbolem **4ZP** z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** lub z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **8KDD, 9KDD**.

§ 32. Dla terenu cmentarza czynnego, oznaczonego symbolem **1CC:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren cmentarza czynnego;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: kolumbariów, ścieżek pieszych, zieleni komponowanej, infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) zakazuje się budowy budynków;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – budowli: 11 m;

- 5) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** lub z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami **3KR, 4KR**.

§ 33. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem **1KDL**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: zieleni komponowanej, infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – budowli: 11 m;
- 4) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 6,5 m do 24,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: zieleni komponowanej, infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – budowli: 11 m;
- 4) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) drogi **1KDD**: od 8 m do 13 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi **2KDD**: od 11 m do 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi **3KDD**: od 4,5 m do 17 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) drogi **4KDD**: od 11,5 m do 25 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) drogi **5KDD**: od 11 m do 28 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla fragmentów pasa drogowego drogi **6KDD** położonych w graniach planu: od 4 m do 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla fragmentów pasa drogowego drogi **7KDD** położonych w graniach planu: od 5,5 m do 22 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) drogi **8KDD**: od 10,5 m do 23 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) drogi **9KDD**: od 8,5 m do 23,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dla fragmentów pasa drogowego drogi **10KDD** położonych w graniach planu: od 6,5 m do 27,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- k) dla fragmentów pasa drogowego drogi **11KDD** położonych w graniach planu: od 4 m do 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- l) drogi **12KDD**: od 7 m do 22,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- m) drogi **13KDD**: od 6 m do 11 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- n) drogi **14KDD**: od 5 m do 13,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- o) drogi **15KDD**: od 11 m do 14 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- p) drogi **16KDD**: od 6 m do 17,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: zieleni komponowanej, infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących retencjonowaniu wód deszczowych, w tym: ogrodów deszczowych, dołów chłonnych, niecek infiltracyjnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 3%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – budowli: 11 m, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości wieży telekomunikacyjnej na terenie oznaczonym symbolem **4KR**;
- 4) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) drogi **1KR**: 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi **2KR**: 4,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi **3KR**: od 4,5 m do 42,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) drogi **4KR**: od 6 m do 25 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący
Rady Miasta Milanówka