

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY GMINY MILANÓW z dnia 2023 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Kolonia Milanów i Kostry

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIX/292/2023 Rady Gminy Milanów z dnia 3 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Kolonia Milanów i Kostry, Rada Gminy Milanów uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Kolonia Milanów i Kostry nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Milanów, przyjętego przez Radę Gminy Milanów uchwałą Nr XVI/120/2012 z dnia 21 marca 2012 r. i zmienionego uchwałami Nr XXXV/294/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r., Nr XXXII/238/2017 z dnia 29 grudnia 2017 r., Nr VI/48/2019 z dnia 30 kwietnia 2019 r. oraz Nr XVI/124/2020 z dnia 30 października 2020 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Kolonia Milanów i Kostry, zwany dalej planem.
3. Uchwalany plan stanowi zmianę:
 - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów uchwalonego uchwałą Nr XXV/148/05 Rady Gminy Milanów z dnia 18 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milanów (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2006 r. Nr 44, poz. 931);
 - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów uchwalonego uchwałą Nr XXVII/223/2013 Rady Gminy Milanów z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów w zakresie obrębów Milanów, Kolonia Milanów i Mogiłki (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2013 r. poz. 3426).
4. Uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedstawiony jest w postaci:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000 stanowiącego załączniki do niniejszej uchwały:
 - a) załącznik nr 1 – obejmujący obszar położony w obrębie ewidencyjnym Kolonia Milanów,
 - b) załącznik nr 2 – obejmujący obszar położony w obrębie ewidencyjnym Kostry.

PROJEKT

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;
- 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 5.

6. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

7. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:

- 1) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, odnoszących się do całego obszaru objętego planem;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 8.

8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 8 mają wyłącznie charakter informacyjny.

PROJEKT

§ 2.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;
- 2) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (określonych przez przepisy odrębne) poza terenem działki, na której jest zlokalizowana lub taką, która nie wiąże się z lokalizacją przedsięwzięcia zaliczanego do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość usytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej teren; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap, wiatrołap oraz innych detali architektonicznych, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 4) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach (polski, naczółkowy, mansardowy itp.), również z elementami doświetlenia dachu: okna połaciowe, lukarny, okna mansardowe, wolele czy itp.;
- 5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 6) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów oraz części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 7) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone na działce budowlanej stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne planu

§ 3.

1. Ustala się podstawowe funkcje terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami liczbowo-literowymi:
 - 1) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
 - 2) **U** – teren usług.
2. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
 - 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
 - 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu do czasu ich zakończenia.

PROJEKT

3. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania i odprowadzania ścieków, sieci i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, sieci i urządzeń z zakresu telekomunikacji, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.
4. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

1. W planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę oraz ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych.
2. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych.
3. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
4. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach odrębnych.
5. Dopuszcza się realizację budynków do 2 kondygnacji nadziemnych.
6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym na terenie oznaczonym symbolem **U**, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę konstrukcji dachu, a także inne prace polegające na utrzymaniu istniejących budynków o wysokości wyższej od dopuszczonej ustaleniami szczegółowymi dla terenu pod warunkiem, że nie spowoduje to zwiększenia istniejącej wysokości budynku.
7. Zakazuje się na terenach objętych planem lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
8. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
9. W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) sytuowanie obiektów małej architektury, obiektów architektury ogrodowej, śmietników, ławek oraz utwardzonych ścieżek spacerowych - z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych oraz przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
 - 2) wzbogacanie i utrzymanie wysokiego standardu zieleni urządzonej, jej pielęgnowanie i zarządzanie w dostosowaniu do pełnionych funkcji, tj. ozdobnej, izolacyjnej;
 - 3) dostosowywanie przestrzeni w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych i starszych;
 - 4) eksponowanie i utrzymanie wysokiej estetyki obiektów zabytkowych.

§ 5.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
 - 1) w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, a także:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 9 ust. 7,

PROJEKT

- b) nakaz odprowadzenia ścieków z terenów zabudowy do indywidualnej lub komunalnej oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem wyposażenia zabudowy w bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe w przypadku braku technicznych lub ekonomicznych warunków przyłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) wprowadza się nakaz składowania odpadów stałych na utwardzonych placach przystosowanych do gromadzenia odpadów, przy zastosowaniu zbiórki selektywnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług innych niż nieuciążliwe;
 - 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej dopuszczonych ustaleniami planu;
 - 4) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń stosownych norm i standardów dopuszczalnych poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym obowiązuje utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) przy zagospodarowywaniu terenów dopuszcza się, stosownie do skali i charakteru zagrożeń wynikających z lokalizacji inwestycji, stosowanie rozwiązań techniczno-inżynierskich i techniczno-przestrzennych w postaci: ekranów przeciwhałasowych, ekranów tłumiących drgania, pasów zadrzewień, zieleni izolacyjnej i innych ograniczających negatywne oddziaływania inwestycji;
 - 8) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
 - 9) zakazuje się w granicach opracowania planu lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu:
- 1) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów wyłącznie w przypadkach występowania kolizji z planowanymi inwestycjami realizowanymi w ramach wyznaczonych w planie funkcji terenów, a także w innych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 3) oznacza się na rysunku planu pomniki przyrody:
 - a) jeden jesion wyniosły – zgodnie z Orzeczeniem Nr 6/86 Wojewody Białkopodlaskiego z 10.01.1986 r.,
 - b) trzy modrzewie europejskie – zgodnie z Orzeczeniem Nr 5/86 Wojewody Białkopodlaskiego z 10.01.1986 r. i Rozporządzeniem Nr 29 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 28.12.1998 r.,
 - c) żywotnik zachodni – zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 17.02.1998 r.;
 - 4) w stosunku do pomników przyrody wymienionych w pkt 3 obowiązują ustalenia:
 - a) zakaz niszczenia i uszkodzania drzew oraz przekształcania terenu w bezpośrednim jego sąsiedztwie w sposób zagrażający drzewu,
 - b) realizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej należy prowadzić, w sposób gwarantujący minimalizację uszkodzeń układu korzeniowego drzewa.

§ 6.

PROJEKT

1. Dla obiektów zabytkowych zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą planu tj. wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.
2. Oznacza się na rysunku planu obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków stanowiące założenie dworsko-ogrodowe z zespołem gorzelni (A/1371) w Milanowie w części dotyczącej założenia dworsko-ogrodowego z dworem murowanym z ok. 1872 r., parkiem z alejami dojazdowymi, oficyną murowaną z 1870-1875 r. i oranżerią.
3. Oznacza się na rysunku planu obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków zlokalizowane na terenie założenia dworsko-ogrodowego: piwnicę ogrodową murowaną z końca XIX w. i drewnitnię murowaną z końca XIX w.
4. Dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków objętego ścisłą ochroną konserwatorską stanowiącego założenie dworsko-ogrodowe o którym mowa w ust. 2 ustala się:
 - 1) nakaz zachowania lub odtworzenia zasadniczych elementów historycznego rozplanowania tj. utrzymania historycznej sieci dróg, alej, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych;
 - 2) dopuszcza się rekonstrukcje wcześniej istniejących budynków będących elementami pierwotnego układu przestrzennego oraz wskazuje się do rewaloryzacji budynek oranżerii, piwnicy i drewnitni;
 - 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku dworu i oficyny z utrzymaniem ich historycznej formy architektonicznej;
 - 4) zakaz lokalizacji wież i masztów, za wyjątkiem masztów flagowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w obszarze północno-wschodniej części terenu – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
5. Dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się:
 - 1) nakaz użytkowania gwarantującego zachowanie i utrzymanie zabytku;
 - 2) nakaz zagospodarowania terenów otaczających zabytek w sposób umożliwiający wyeksponowania go w krajobrazie;
 - 3) prowadzenie działań mających na celu podnoszenie jakości architektonicznej i technicznej obiektów.
6. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub robót ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązuje podjęcie stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 7.

1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
2. W granicach terenów objętych planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
 - 1) przeprowadzony podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 2) minimalna powierzchnia działek powstających w wyniku scalania i podziałów - 1000 m²;
 - 3) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziałów - 25 m;
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, z której będą obsługiwane powinien zawierać się w granicach 60° - 120°;
 - 5) powyższe zasady i warunki nie obowiązują dla działek wydzielanych pod drogi oraz podziałów i scaleń mających na celu powiększenie działek macierzystych, a także innych przypadków, które są dopuszczone przez przepisy odrębne.

PROJEKT

3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 1 dopuszcza się scalanie i podział działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny, a także w przypadku wydzieleń działek mających na celu lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zabudowy objętych planem:
 - 1) z drogi publicznej powiatowej nr 1228 L przyległej do granic obszaru opracowania planu wskazanego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) z drogi publicznej wojewódzkiej nr 813 przyległej do granic obszaru opracowania planu wskazanego na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) z drogi publicznej dojazdowej oraz ciągu pieszo-jezdnego przyległych od strony wschodniej do granic obszaru opracowania planu wskazanego na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały objętych miejscowym planem przyjętym uchwałą Nr XXVII/223/2013 Rady Gminy Milanów z dnia 28 maja 2013 r. i oznaczonych symbolami 18 KDD i 2 KDX.
2. Wymienione w ust. 1 drogi stanowią powiązanie z zewnętrznym układem drogowym.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych i ciągu pieszo-jezdnego, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszcza lokalizację dróg wewnętrznych.
5. Przy realizacji dróg wewnętrznych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy obowiązuje zachowanie parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:
 - 1) na terenie zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, stosownie do potrzeb, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **ZP** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) w liczbie nie mniejszej niż wynikającej z następującego wskaźnika: 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - b) w maksymalnej liczbie 30 w przypadku gdy liczba miejsc parkingowych wyznaczona zgodnie ze wskaźnikiem o którym mowa w lit. a przekracza 30,
 - c) lokalizacja nowych miejsc parkingowych w obszarze północno-wschodniej części terenu – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) na terenie zabudowy oznaczonym symbolem **U** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal usługowy,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - 4) na terenach o których mowa w pkt 2 i 3 obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z zapotrzebowaniem oraz przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż 10 % wszystkich miejsc parkingowych;
 - 5) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych.

PROJEKT

§ 9.

1. Zachowuje się istniejące na obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową.
3. Lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg lub pasach drogowych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizowania ich na innych terenach – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z planowaną zabudową.
4. Na terenach dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, a także innych instalacji w tym na dachach budynków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, a w stosunku do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską z uwzględnieniem odpowiednich przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenów w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej sieci oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się na terenach rozbudowę i budowę sieci wodociągowej;
 - 4) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 5) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody podziemnej.
6. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu, w miejscowości Milanów;
 - 2) na terenach położonych poza zasięgiem obsługi kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
 - 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej sieci oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się na terenach realizację sieci kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) na terenach nakazuje się zachowanie powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających zmianę kierunku i ilości spływu wód na grunty sąsiednie;
 - 2) ustala się, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na użytkowanym terenie.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

PROJEKT

- 3) dopuszcza się na terenach realizację linii niskiego napięcia, w sposób niekolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
 - 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP** w przypadku przebudowy lub budowy nowych linii elektroenergetycznych dopuszcza się ich realizację wyłącznie w postaci linii kablowych podziemnych;
 - 5) dopuszcza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U** realizację stacji transformatorowej wewnętrznej wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki, po spełnieniu warunków określonych przez przepisy odrębne.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej sieci oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się na terenach realizację sieci gazowej w sposób niekolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
 - 4) na terenach położonych poza zasięgiem obsługi rozdzielczej sieci gazowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru opracowania planu w ciepło z kotłowni indywidualnych lub lokalnych, z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, a także z instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - 2) na terenach dopuszcza się realizację sieci ciepłowniczej w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, zasilanych energią cieplną z instalacji i urządzeń, w tym pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych.
11. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami;
 - 2) sposób postępowania z odpadami, innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.
12. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru opracowania planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
 - 2) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej przewodowej wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych prowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach wyznaczonych terenów, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
 - 3) na terenach opracowania planu dopuszcza się, pod warunkiem niekolidowania z istniejącym zagospodarowaniem, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych, dla których obowiązują strefy techniczne, wewnątrz których obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dla napowietrznej linii niskiego napięcia obowiązuje strefa o szerokości 5 m (po 2,5 m od osi linii), wewnątrz której obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, sadzenia drzew wysokopiennych oraz realizacji innych inwestycji zagrażających funkcjonowaniu linii;

PROJEKT

- 2) dla kablowej linii niskiego napięcia obowiązuje strefa o szerokości 1 m (po 0,5 m od osi linii), wewnątrz której obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, sadzenia drzew i krzewów oraz realizacji innych inwestycji zagrażających funkcjonowaniu linii;
- 3) dla kablowej linii średniego napięcia obowiązuje strefa o szerokości 2 m (po 1,0 m od osi linii), wewnątrz których obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, sadzenia drzew, krzewów oraz innego zagospodarowania zagrażającemu funkcjonowaniu linii;
- 4) dla napowietrznej linii średniego napięcia obowiązuje strefa o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), wewnątrz której obowiązuje zakaz realizacji budynków, sadzenia drzew wysokopiennych oraz innych inwestycji zagrażających funkcjonowaniu linii.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację usług turystyki, hotelarskich, konferencyjnych, gastronomi, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji;
 - 3) w ramach zagospodarowania terenu zielenią urządzoną ustala się maksymalne zachowanie istniejącej roślinności oraz dopuszcza się na terenie realizację nowych nasadzeń, lokalizację obiektów małej architektury i ścieżek spacerowych w ramach historycznego odtworzenia parku zabytkowego założenia dworsko-parkowego objętego ochroną konserwatorską;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących funkcji usługowej: dróg wewnętrznych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) zasady realizacji inwestycji i zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z ustaleniami § 6 odnoszącymi się do objętego ochroną konserwatorską obszaru wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) zgodnie z ustaleniami § 5 odnoszącymi się do znajdujących się na terenie objętych ochroną pomników przyrody;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 20 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 80 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - g) geometria dachów dla nowych budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° - 40°,
 - h) wysokość i geometria dachów istniejących budynków zabytkowych – obowiązuje historyczna geometria dachów;
 - 7) obsługę komunikacyjną terenu oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 8;
 - 8) zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym służących uzbrojeniu terenu zgodnie z ustaleniami § 9.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

PROJEKT

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację usług handlu, rzemieślniczych, turystyki, hotelarskich, konferencyjnych, gastronomi, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz biurowych i administracji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących funkcji usługowej: zieleni urządzonej, placów zabaw, dróg wewnętrznych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, z zastrzeżeniem zawartym w § 4 ust. 7,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, strome, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 15° - 45°;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu oraz zasady realizacji miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 8;
- 7) zasady realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym służących uzbrojeniu terenu zgodnie z ustaleniami § 9.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 12.

Jednorazową opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu ustala się w wysokości 30 % wzrostu jej wartości.

§ 13.

W granicach terenów objętych ustaleniami niniejszego planu tracą moc obowiązujące:

- 1) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXV/148/05 Rady Gminy Milanów z dnia 18 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milanów (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2006 r. Nr 44, poz. 931);
- 2) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXVII/223/2013 Rady Gminy Milanów z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów w zakresie obrębów Milanów, Kolonia Milanów i Mogiłki (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2013 r. poz. 3426).

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Milanów.

§ 15.

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