



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 marca 2012 r.

Poz. 2039

UCHWAŁA Nr 369/XV/2011

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 14 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jastrzębie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1402/LIV/06 z dnia 31.08.2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jastrzębie, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

Dział I

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jastrzębie, zwany dalej planem.

§ 2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3.1. Plan zawiera 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 kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) zasad przebudowy, modernizacji, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Plan nie ustala wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak dla terenu objętego granicami planu ustaleń w tym zakresie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5.1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
- 5) szpalery drzew.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące granice obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny,
- 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 222.

4. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące urządzenia i strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania od linii elektroenergetycznych 110kV i SN,
- 2) granice stref ochronnych gazociągu wysokiego ciśnienia G400,
- 3) granice obszarów zmeliorowanych.

5. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, zapisane w Dziale II niniejszej uchwały, obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w Rozdziale 2.

Rozdział 2 Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 4) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) nieuciążliwe – to jest usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych oraz które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkta, czyli usługi, których uciążliwość wykracza poza granice działek budowlanych oraz które są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach o zwiększonym normatywie minimalnej powierzchni działek budowlanych oraz obniżonym wskaźniku intensywności zabudowy;
- 6) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą obejmującą przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 8) działce inwestycyjnej - należy przez to rozumieć obszar, obejmujący jedną lub kilka działek ewidencyjnych, na którym realizuje się jedną inwestycję (objętą jednym pozwoleniem na budowę);
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, w tym także podziemnych obiektów kubaturowych, mogących stanowić część budynku, takich jak piwnice, garaże itp., w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów;
- 10) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające położenie ściany budynku od strony przestrzeni publicznych lub dróg wewnętrznych, bez uwzględniania elementów wymienionych w pkt 9;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce do jej powierzchni;
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego);
- 13) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami, do całkowitej powierzchni działki,
- 14) wymianie - należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego obiektu budowlanego i budowę w jego miejscu nowego o tych samych gabarytach.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń niniejszej uchwały jest:

- 1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
- 2) określenie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, których spełnienie umożliwi uzyskanie wysokich walorów przestrzennych i uporządkowanego charakteru kształtowanej przestrzeni;
- 3) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

§ 9. Wszystkie działania inwestycyjne realizowane w obszarze objętym planem, a także ich wzajemne powiązania i korelacje, muszą być zgodne z ustaleniami planu.

Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów
kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów i kształtowania przestrzeni publicznych
na całym obszarze objętym planem

§ 10. Ustala się na całym obszarze planu:

- 1) realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w Rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń Rozdziału 4 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 2) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych;
- 4) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

§ 11. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 12. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MNE;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – oznaczone symbolem przeznaczenia MNU;
- 4) tereny usług i zieleni urządzonej – oznaczone symbolem przeznaczenia U/ZP;
- 5) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem przeznaczenia ZP;
- 6) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia ZN;
- 7) tereny lasów – oznaczone symbolem przeznaczenia ZL;
- 8) tereny wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych – oznaczone symbolem przeznaczenia WS;
- 9) tereny obsługi systemu kanalizacyjnego – oznaczone symbolem przeznaczenia K.

§ 13.1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego - oznaczone symbolem przeznaczenia KDGP;
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDL;
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDD.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów uzupełniającej sieci komunikacji - dróg wewnętrznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14.1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu.

4. Ustala się minimalną odległość zabudowy od granicy kompleksów leśnych na 25m.

5. Ustala się minimalną odległość zabudowy od linii brzegowej naturalnych cieków i zbiorników wodnych na 20,0m oraz od linii brzegowej rowów melioracyjnych i sztucznych zbiorników retencyjnych na 10,0m. Dla rowu oznaczonego symbolem 3.WS ustala się minimalną odległość zabudowy 5,0m.

6. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym ustaleń § 19.

7. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
- 2) zasada, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, pod warunkiem zachowania wymogów dotyczących wysokości wynikających z przepisów odrębnych,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się wymóg wkomponowania nowej zabudowy w otaczający krajobraz, poprzez:
 - a) staranne opracowanie projektowe detalu i form zabudowy;
 - b) zastosowanie dachów stromych: dwuspadowych lub czterospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych, wynoszącym od 35° do 45°, przy czym dla terenów znajdujących się poza Otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego dopuszcza się przekrycia części budynków dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią, zwieńczone attykami lub gzymsami;
 - c) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na dachach budynków (dachówka lub materiały dachówkopodobne, gont);
 - d) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynków szlachetnych, cegły klinkierowej, drewna i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych.

§ 15.1. Drogi publiczne, tereny o charakterze publicznym oraz tereny zieleni urządzonej – powinny być realizowane jako przestrzenie urządzone i wyposażone w małą architekturę, nawierzchnię, zieleni, itp.

2. W przyszłym zagospodarowaniu należy powstrzymać się od działań pogarszających walory krajobrazowe terenu.

3. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0 m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5;
- 5) w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, oznaczonych na rysunku planu, maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m od poziomu terenu;
- 6) ogrodzenie może być pełne co najwyżej do wysokości 0,6 m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 7, oraz ustala się nakaz realizacji prześwitów umożliwiających przechodzenie drobnych zwierząt;
- 7) w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny, oznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, bez podmurówek;

- 8) łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
 - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych,
 - b) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych,
- 9) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych,
- 10) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
- 11) ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej 1,5 m od linii brzegowej rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 12;
- 12) dla terenów 1.ZN, 2.ZN, 7.ZN i 8.ZN, stanowiących bezpośrednie przedpole kompleksu leśnego, ustala się minimalną odległość ogrodzeń od linii brzegowej rowów melioracyjnych 7.WS i 18.WS na 5m.

§ 16.1. Na całym obszarze planu zakazuje się sytuowania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam;

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3m²,

3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
- 2) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.)
- 3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.

4. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na obiektach kubaturowych, obiektach małej architektury oraz elementach wyposażenia przestrzeni ogólnodostępnych takich jak wiaty przystankowe.

5. Ustalenia ust. 1 - 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie scalania, łączenia i podziałów terenów na działki budowlane

§ 17.1. Przyjmuje się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- 1) ustala się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
- 4) nowe granice działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowowydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 5°,

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

3. Działki przeznaczone do wydzielania należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w § 11.

4. Ustala się konieczność wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi (ulicy) publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt 2,
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 6,0 m lub ustanowienia służebności na nieruchomościach przeznaczonych do zabudowy,

5. W przypadku terenów oznaczonych symbolami „MN” i „MNU” dopuszcza się odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni działki pod zabudowę, będące wynikiem rozwiązań przestrzennych planu (np. podział istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowego, wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego).

6. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział na działki w wyniku wytyczenia nowego wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego), pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu w tym wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

7. Nie wskazuje się terenów wymagających obligatoryjnie przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

Zasady ochrony dóbr kultury

§ 18.1. Ustala się warunki kształtowania krajobrazu kulturowego obejmujące zasady i ograniczenia dotyczące gabarytów zabudowy, lokalizacji nośników reklamowych, dopuszczalności lokalizowania tymczasowych obiektów, zawarte w ustaleniach ogólnych oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w razie ujawnienia podczas robót ziemnych lub budowlanych przedmiotu posiadającego cechy zabytku, ustala się nakaz niezwłocznego powiadomienia właściwego organu Służby Ochrony Zabytków, zabezpieczenia odkrytego przedmiotu i wstrzymania wszelkich robót do czasu wydania przez ten organ odpowiednich zarządzeń.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

§ 19.1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu.

2. Wskazuje się granice obszaru chronionego Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, oznaczone na rysunku planu.

3. W granicach Obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych powołujących te Obszary.

4. Wskazuje się granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, oznaczone na rysunku planu.

5. W obszarze zbiornika, o którym mowa w ust. 4, ustala się zakaz lokalizacji obiektów i instalacji, wymagających postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko.

6. Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych, za wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasów należących do indywidualnych właścicieli;
- 2) ustala się ochronę istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew;

- 3) wyłączeniu spod wymogu ochrony określonego w pkt 2 podlegają drzewa owocowe, drzewa wymagające wycinki ze względów pielęgnacyjnych oraz drzewa znajdujące się na terenach przeznaczonych pod komunikację;
- 4) odstąpienie od ochrony drzew określonej w pkt 2 dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach gdy niemożliwe jest wkomponowanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego w nowe zagospodarowanie działki, po uzyskaniu zgody właściwego organu;
- 5) ustala się nasadzenia szpalerów drzew, określonych na rysunku planu;
- 6) ustala się zakaz zabudowy od granic kompleksów leśnych w odległości określonej w § 14 ust. 4,

7. Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony urządzeń melioracyjnych:

- 1) ustala się zakaz zabudowy od granic rowów i zbiorników wodnych, w odległości określonej w § 14 ust. 5, oraz zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości określonej w § 15 ust. 3 pkt 11, 12,
- 2) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków wodnych (cieków naturalnych, rowów melioracyjnych) i zbiorników wodnych oraz ich zasypywania i kanalizowania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
- 3) dopuszcza się likwidację, przebudowę, w tym poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych, wyłącznie na podstawie pozwolenia wodno – prawnego, za wyjątkiem eksploatacji, konserwacji i remontów w celu zachowania funkcji,
- 4) ustala się obowiązek bezwzględnej ochrony rurociągów melioracyjnych poprzez:
 - a) nakaz wykonania przez inwestora w uzgodnieniu z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych, inwentaryzacji ciągów drenarskich znajdujących się na działce, dla realizacji nowych inwestycji;
 - b) nakaz przebudowy urządzeń melioracyjnych w miejscach kolizji z obiektami kubaturowymi (niezależnie od głębokości ich posadowienia);
 - c) nakaz podjęcia innych działań mających na celu ochronę rurociągów melioracyjnych, takich jak: ręczne prowadzenie prac ziemnych w miejscu kolizji, zastosowanie bezwykopowej metody wykonania, wykonanie w rurze osłonowej (w miejscach kolizyjnych), itp. dla realizacji przyłączy oraz inwestycji liniowych, gdy przebudowa urządzeń melioracyjnych nie jest konieczna;
 - d) zakaz nasadzeń drzew i krzewów w miejscach lokalizacji rurociągów melioracyjnych i w ich bliskim sąsiedztwie (ze względu na zarastanie rurociągów drenarskich korzeniami), o ile rurociągi nie zostaną uprzednio odpowiednio zabezpieczone;
 - e) zapewnienie przez właściciela działki budowlanej niezwłocznej naprawy rurociągów melioracyjnych w granicach działki na własny koszt i we własnym zakresie w przypadku awarii;
- 5) ustala się nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych, a także nakaz zapewnienia dostępu do rurociągów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację w przypadku awarii skutkującej brakiem odpływu na działce sąsiedniej;
- 6) ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań na urządzeniach melioracyjnych z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych, a także obowiązek uzgadniania projektów zagospodarowania działek znajdujących się w obszarze zdrenowanym, oznaczonym na rysunku planu, z organem prowadzącym ewidencję urządzeń melioracyjnych;
- 7) ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki oraz konserwację rowów melioracyjnych, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż dwa razy w roku.

8. W celu ochrony wód podziemnych ustala się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji.

9. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym, energią elektryczną lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska a także wykorzystanie dla celów grzewczych odnawialnych źródeł energii.

10. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem:

- 1) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- 2) przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska.

11. Oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakich jest wytwarzane.

12. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki, z uwzględnieniem potrzeb wynikających z selektywnego składowania odpadów.

13. Określa się minimalne wielkości działek zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

14. Określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi

§ 20.1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania pola elektroenergetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV oraz SN.

2. Ustala się zasięgi stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- 1) 110kV wynoszące po 19 m w każdą stronę od osi linii,
- 2) SN wynoszącej po 5 m w każdą stronę od osi linii.

3. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 2 i oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj.:

- 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.

4. Powyższe strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych – wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego – mogą być weryfikowane:

- 1) na zasadach określonych w przepisach o ochronie środowiska (po uzgodnieniu z Właścicielem linii),
- 2) w wypadku przebudowy linii 110kV i SN na linie kablowe (na warunkach i w uzgodnieniu z Właścicielem linii),
- 3) dopuszczenie lokalizacji w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych zabudowy innej niż określona w ust. 3 wymaga każdorazowo uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci.

5. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia G400,

6. Ustala się zasięgi i warunki inwestowania w granicach strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia G400:

- 1) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pasie o szerokości 35m w każdą stronę od osi gazociągu, wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych w pasie o szerokości 25m w każdą stronę od osi gazociągu;
- 3) wyklucza się dolesienia gruntów ornych w pasie o szerokości 65m w każdą stronę od osi gazociągu.

7. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu uciążliwości komunikacyjnej ulicy Asfaltowej - drogi krajowej nr 79, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDGP.

8. W celu ochrony zdrowia ludzi przed negatywnym oddziaływaniem komunikacji ustala się:

- 1) nakaz stosowania przy rozbudowie i modernizacji jezdni drogi wymienionej w ust.7 dostępnych rozwiązań techniczno-budowlanych ograniczających uciążliwości wynikające z hałasu i zanieczyszczenia powietrza;
- 2) nakaz stosowania w noworealizowanych budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, na terenach sąsiadujących z terenami komunikacji wymienionymi w ust. 7, rozwiązań techniczno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, stosownie do wymogów przepisów odrębnych;
- 3) w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się wprowadzenie parawanów akustycznych z zieleni lub innych technicznych zabezpieczeń akustycznych.

9. W celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu, stosownie do wymogów przepisów odrębnych określa się przeznaczenie terenów jako:

- 1) MN i MNE – tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 2) MNU – tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 21.1. Wszystkie projektowane i rozbudowywane obiekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Dla zapewnienia właściwych warunków sanitarno-higienicznych funkcjonowania planowanych inwestycji ustala się wykonanie zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wyprzedzająco do realizacji planowanej zabudowy w obszarze planu.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

4. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

5. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.

6. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych 110kV oraz średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.

7. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.

8. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym zapewniają: drogi/ulice oznaczone symbolami 1.KDGP (ulica Asfaltowa – droga krajowa nr 79), 1.KDL (ul. Ptaków Leśnych), 2.KDL i 3.KDL (ul. Graniczna), 2.KDD (ul. Wschodnia), 1.KDD (ul. Jastrzębska), 4.KDD (ul. Jastrzębska), wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

9. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

10. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg układu obsługującego poza jezdniami, tylko na tych drogach klasy lokalnej i dojazdowej, których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi przynajmniej 15,0m.

11. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.

12. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym ekstensywnej – 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
- 2) usług - 3 miejsca parkingowe na każde 100m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.

13. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 3

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 22.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN – 5.MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny oraz z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla części terenów 1.MN, 3.MN i 4.MN położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wskazanych na rysunku planu, wyklucza się realizację zabudowy bliźniaczej;
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11,0m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży – których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0m z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic oraz od strony dróg wewnętrznych;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,4;
- 8) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 21;
- 9) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w § 14;

- 10) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
- a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub w odcieniach szarości;
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
4. W zakresie podziału nieruchomości:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 17,
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię:
 - a) nie mniejszą niż 1000m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) nie mniejszą niż 800m² dla zabudowy bliźniaczej, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3, pkt 3.
 - 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 20m dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 18m dla zabudowy bliźniaczej, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3, pkt 3.
5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% ich powierzchni licząc dla każdej działki budowlanej.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21,
 - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.
- § 23.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.MN - 9.MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 3. W zakresie warunków urbanistycznych:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
 - 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11,0m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży – których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0m, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic oraz od strony dróg wewnętrznych;

- 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,4;
- 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 21;
- 8) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w § 14;
- 9) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub w odcieniach szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17,
- 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1500m² z wyłączeniem części terenu 6.MN położonego w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, wskazanych na rysunku planu, gdzie minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej powinna być nie mniejsza niż 2500m²,
- 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m.

5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20,
- 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% ich powierzchni licząc dla każdej działki budowlanej.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21,
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 24.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.MN – 24.MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11,0m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży – których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0m, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic, od strony dróg wewnętrznych oraz terenów zieleni urządzonej (ZP),
- 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,4,
- 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 21,
- 8) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w § 14,
- 9) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.
- 10) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych ulic oraz od strony dróg wewnętrznych:
 - a) kolorystyka konstrukcji ogrodzeń oraz podmurówki w odcieniach naturalnych cegły lub cegły klinkierowej,
 - b) materiały części ażurowej drewno w naturalnych odcieniach brązu lub pręty metalowe w kolorach ciemnych, matowych, elementy części ażurowej ogrodzenia w układzie pionowym,
 - c) wzdłuż pozostałych granic posesji dopuszcza się stosowanie siatki jako materiału ogrodzenia.
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17;
- 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1000m²;
- 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;

5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20,
- 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% ich powierzchni licząc dla każdej działki budowlanej.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21,
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 25.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 25.MN i 26.MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem; że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;

- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży – których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0m, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic oraz od strony dróg wewnętrznych;
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11,0m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,4;
- 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w § 21;
- 8) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w § 14;
- 9) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, obowiązuje stosowanie pokrycia z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko-podobnych,
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego;
- 10) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych ulic oraz od strony dróg wewnętrznych:
 - a) kolorystyka konstrukcji ogrodzeń oraz podmurówki w odcieniach naturalnych cegły lub cegły klinkierowej,
 - b) materiały części ażurowej drewno w naturalnych odcieniach brązu lub pręty metalowe w kolorach ciemnych, matowych, elementy części ażurowej ogrodzenia w układzie pionowym,
 - c) wzdłuż pozostałych granic posesji dopuszcza się stosowanie siatki jako materiału ogrodzenia.
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
 4. W zakresie podziału nieruchomości:
 - 1) zgodnie z ustaleniami § 17,
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię:
 - a) nie mniejszą niż 1000m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) nie mniejszą niż 800m² dla zabudowy bliźniaczej;
 - 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 20m dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 18m dla zabudowy bliźniaczej.
 5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:
 - 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20, w tym w szczególności zgodnie z ustaleniami § 20 ust. 5 i 6 dotyczącymi ograniczeń inwestowania w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia G400;
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21,
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg, wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 26.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 27.MN – 34.MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży – których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0m, z zastrzeżeniem że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic oraz od strony dróg wewnętrznych;
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11,0m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,4;
- 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w § 21;
- 8) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w § 14;
- 9) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, obowiązuje stosowanie pokrycia z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko-podobnych,
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego;
- 10) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych oraz przestrzeni komunikacji wewnętrznej:
 - a) kolorystyka konstrukcji ogrodzeń oraz podmurówki w kolorach białym, kremowym, ecru, w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci lub naturalnych odcieniach cegły lub cegły klinkierowej,
 - b) materiały części ażurowej drewno w naturalnych odcieniach brązu lub pręty metalowe w kolorach ciemnych, matowych, elementy części ażurowej ogrodzenia w układzie pionowym,
 - c) wzdłuż pozostałych granic posesji dopuszcza się stosowanie siatki jako materiału ogrodzenia.
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17;
- 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1500m²;
- 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20m.

5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20;
- 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21;
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg, wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 27.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MNE – 17.MNE obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 9,0m (maksymalnie 2 kondygnacje i poddasze użytkowe);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży – których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0m, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic, od strony dróg wewnętrznych oraz terenów zieleni urządzonej (ZP),
- 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,3,
- 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 21;
- 8) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w § 14;
- 9) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub w odcieniach szarości;
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach brązu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17;
- 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 2500m²;

3) dla terenów 8MNE, 9MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE, 13MNE, 14MNE, 15MNE i 17MNE dopuszcza się bilansowanie powierzchni działek łącznie z działkami wydzielonymi w granicach przyległych terenów ZN z § 33, ust. 4 pkt 2;

4) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25m.

5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20;

2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,

3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% ich powierzchni licząc dla każdej działki budowlanej.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21;

2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;

3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 28.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 18.MNE i 19.MNE obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna ekstensywna.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy oraz koniecznej wymiany;

2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) do 9,0m (maksymalnie 2 kondygnacje i poddasze użytkowe);

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

4) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży – których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0m, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i od strony dróg wewnętrznych;

5) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,3;

6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 21;

7) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w § 14;

8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub w odcieniach szarości,

b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.

9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami § 17;

2) nowo wydzielane działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 2500m²;

- 3) dopuszcza się zabudowę na działkach o mniejszej powierzchni, pod warunkiem że podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu oraz pod warunkiem zachowania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonego w ust. 5 pkt 3;
- 4) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25m.

5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20,
- 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% ich powierzchni licząc dla każdej działki budowlanej.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21,
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 29.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 6.MNU obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) dla terenów 1.MNU, 2.MNU i 3.MNU ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
- 2) dla terenów 4.MNU, 5.MNU i 6.MNU ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w formie zabudowy wolnostojącej;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11,0m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży – których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0m, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,4;
- 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 21;
- 8) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w § 14,
- 9) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, obowiązuje stosowanie pokrycia z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko-podobnych,
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego,

- 10) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych ulic oraz dróg wewnętrznych:
- kolorystyka konstrukcji ogrodzeń oraz podmurówki w kolorach białym, kremowym, ecru, w naturalnych, jasnych odcieniach brązu, brązu, żółci lub naturalnych odcieniach cegły lub cegły klinkierowej,
 - materiały części ażurowej drewno w naturalnych odcieniach brązu lub pręty metalowe w kolorach ciemnych, matowych, elementy części ażurowej ogrodzenia w układzie pionowym,
 - wzdłuż pozostałych granic posesji dopuszcza się stosowanie siatki jako materiału ogrodzenia.
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie podziału nieruchomości:

- zgodnie z ustaleniami § 17;
- nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię:
 - nie mniejszą niż 1000m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - nie mniejszą niż 800m² dla zabudowy bliźniaczej - w terenach 1.MNU, 2.MNU i 3.MNU, zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 1;
- szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - 20m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 18m dla zabudowy bliźniaczej - w terenach 1.MNU, 2.MNU i 3.MNU, zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 1.

5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

- zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20;
- zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% ich powierzchni licząc dla każdej działki budowlanej.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21;
- komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;
- infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 30.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U/ZP obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: tereny usług i zieleni urządzonej.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- ustala się realizację zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400m² zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie jednorodzinnego budynku wolnostojącego lub mieszkania dla właściciela obiektu usługowego lub prowadzącego działalność gospodarczą w danym terenie;
- ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w § 14;
- ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
 - kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, obowiązuje stosowanie pokrycia z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko-podobnych,

- b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) do 11,0m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 7) maksymalna intensywność zabudowy 0,5;
- 8) ustala się obowiązek zabezpieczania odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach własnej działki - wg wskaźnika określonego w § 21.
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
4. W zakresie podziału nieruchomości:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 17;
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 2500m²;
 - 3) nowo tworzone działki budowlane winny przylegać do drogi publicznej;
 - 4) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 30m.
5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19 i § 20;
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21;
 - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg klasy dojazdowej, wskazanych na rysunku planu;
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.
- § 31.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZP – 6.ZP obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.
3. W zakresie warunków urbanistycznych:
- 1) ustala się nasadzenia zieleni wysokiej;
 - 2) ustala się stosowanie gatunków rodzimych przystosowanych do istniejących warunków siedliskowych;
 - 3) ustala się wymóg wykonania zieleni parkowej, oświetlenia oraz małej architektury na podstawie indywidualnie opracowanych projektów;
 - 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń terenowych, ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy tymczasowej w postaci kiosków, straganów, wiat, garaży;
 - 6) ustala się zakaz grodzenia terenów;
 - 7) nie przewiduje się obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych, dopuszcza się parkowanie w sąsiadujących ulicach publicznych w zasięgu dojścia pieszego.
 - 8) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału terenu.

5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 19, § 20, § 21,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu.

§ 32.1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZL obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń terenowych i ciągów pieszych.

4. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20;
- 2) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanu;
- 3) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych zgodnie z planami urządzania lasów.

§ 33.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZN – 8.ZN obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy tymczasowej w postaci kiosków, straganów, wiat, garaży;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń terenowych, ciągów pieszych.
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17;
- 2) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych w terenach przylegających do terenów oznaczonych ZN w ten sposób, że niezabudowana część działki znajdzie się w granicach terenu oznaczonego symbolem ZN pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni działek inwestycyjnych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów przylegających tj. 2500m² liczonych łącznie w granicach terenów ZN i przyległych terenów MNE.

5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20;
- 2) ustala się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych bez konieczności zmiany planu;
- 4) ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni łąkowej, krzewów i drzew;
- 5) w przypadku nasadzeń ustala się stosowanie gatunków rodzimych przystosowanych do istniejących warunków siedliskowych.

§ 34.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.WS – 20.WS obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe i rowy melioracyjne.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) wszelkie zagospodarowanie terenów może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

4. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20.

§ 35.1. Plan ustala, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.K i 2.K obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe: obiekty obsługi systemu kanalizacyjnego.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) ustala się przeznaczenie na funkcję obiektów obsługi systemu kanalizacyjnego;
- 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
- 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zagospodarowanie i zabudowa musi:
 - a) posiadać dostęp do drogi publicznej;
 - b) umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17.

5. W zakresie ochrony środowiska i dóbr kultury:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5;
- 2) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 36.1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi: główna ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 79 (ul. Asfaltowa) oraz drogi lokalne i dojazdowe, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

2. Drogi główna ruchu przyspieszonego, lokalne i dojazdowe tworzą publiczny układ komunikacyjny.

3. Drogi wewnętrzne tworzą wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny.

4. W obszarze planu ustala się następujące publiczne ciągi komunikacyjne:

Lp.	Nazwa drogi / ulicy	Symbol przeznaczenia	Klasa	Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Inwestycja o znaczeniu lokalnym (pl) bądź ponadlokalnym (pp)
1.	istniejąca/ projektowana droga krajowa nr 79 ul. Asfaltowa	1.KDGP	główna ruchu przyspieszonego	55 wraz z drogami serwisowymi, w granicach planu wycinek o szerokości ok. 9m	Pp
2.	istniejąca/ projektowana ul. Ptaków leśnych	1.KDL	lokalna	12 -16	Pp
3.	istniejąca/ projektowana ul. Graniczna	2.KDL i 3.KDL	lokalna	12 – w granicach planu pas o szerokości około 6m	Pp

4.	istniejąca/ projektowana ul. Jastrzębska	1.KDD	dojazdowa	10 – w granicach planu pas o szerokości 5m	Pl
5.	istniejąca/ projektowana ul. Wschodnia	2.KDD	dojazdowa	10 - w granicach planu pas o szerokości 8m.	Pl
6.	istniejąca/ projektowana ul. Jastrzębska	3.KDD	dojazdowa	10	Pl
7.	istniejąca/ projektowana ul. Jastrzębska	4.KDD	dojazdowa	10	Pl
8.	projektowana	5.KDD	dojazdowa	10	Pl
9.	istniejąca ul. Polnych Traw	6.KDD	dojazdowa	10	Pl
10.	istniejąca/ projektowana ul. Jesiennych Liści	7.KDD	dojazdowa	10	Pl
11.	projektowane	8.KDD, 9.KDD 10.KDD, 11.KDD	dojazdowe	10	Pl
12.	istniejąca ul. Platanów	12.KDD	dojazdowa	10	Pl
13.	projektowana	13.KDD	dojazdowa	10	Pl
14.	istniejąca / projektowana ul. Sikoreczki	14.KDD	dojazdowa	11 m wraz z rowem melioracyj- nym w liniach rozgraniczających ulicy	Pl
15.	istniejąca ul. Porannej Bryzy	15.KDD	dojazdowa	10	Pl

5. W obszarze planu ustala się wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następujące wewnętrzne ciągi komunikacyjne:

Lp.	Nazwa drogi / ulicy	Symbol przeznaczenia	Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1.	istniejąca/ projektowana	1.KDW	8
2.	istniejąca/ projektowana ul. Wierzbowa	2.KDW	6
3.	istniejąca/ projektowana	3.KDW	6
4.	istniejąca/ projektowana ul. Sezamkowa	4.KDW	6
5.	istniejąca/ projektowana	5.KDW	6
6.	istniejąca/ projektowana ul. Sezamkowa	6.KDW	6
7.	istniejąca/ projektowana ul. Wierzbowa	7.KDW	6
8.	istniejąca/ projektowana	8.KDW	4,5
9.	istniejąca/ projektowana ul. Wierzbowa	9.KDW	6
10.	istniejąca/ projektowana	10.KDW	6
11.	istniejąca/ projektowana ul. Wierzbowa	11.KDW	6
12.	Istniejąca/projektowana ul. Świerszcza	12.KDW	8
13.	istniejące/ projektowane	13.KDW	8
14.	istniejąca	14.KDW	6 z placem do zawracania
15.	istniejąca	15.KDW	7
16.	istniejąca, ul. Leśnych Ziół	16.KDW	10
17.	Istniejąca, ul. Jaskółcza	17.KDW	10
18.	istniejąca ul. Kukułcza	18.KDW	10
19.	istniejące	19.KDW, 20.KDW	8 z placem do zawracania
20.	istniejąca	21.KDW	8
21.	istniejąca	22.KDW	6 z placem do zawracania
22.	istniejąca/ projektowana	23.KDW	8
23.	projektowane	24.KDW, 25.KDW	8
24.	istniejąca/ projektowana	26.KDW	8
25.	istniejąca	27.KDW	8
26.	istniejące	28.KDW, 29.KDW, 30.KDW	6 z placami do zawracania
27.	projektowana	31.KDW	8 z placem do zawracania
28.	istniejąca/ projektowana	32.KDW	6 z placem do zawracania
29.	istniejące	33.KDW, 34.KDW	6
30.	istniejąca/ projektowana ul. Zielony Gaj	35.KDW	6-8 z placem do zawracania

§ 37.1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. W liniach rozgraniczających drogi 1.KDL ustala się nasadzenia szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38.1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej.

3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po uprzednim podczyszczeniu, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy.

§ 39. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami § 21.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 40.1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i ochrony przeciwpożarowej) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcie wody „Siedliska”.

2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

3. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.

4. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Kanalizacja

§ 41.1. Ustala się odprowadzenie ścieków i wód opadowych do gminnej sieci kanalizacyjnej, działającej w oparciu o system grawitacyjno-pompowy z pompowniami strefowymi, odprowadzającym ścieki do oczyszczalni w Piasecznie – zlewnia Rejon I – „Wschód”.

2. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

3. Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków wodno-gruntowych.

4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:

- 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej (MN, MNU, MNE) powierzchniowo na teren własnej działki,
- 2) z dróg publicznych i wewnętrznych, terenów usługowych i parkingów siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt 2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
5. Ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań na urządzeniach melioracyjnych.

6. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.

7. Ustala się nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.

8. Ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

Elektroenergetyka

§ 42.1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.

2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych linii, a także poprzez przebudowę, rozbudowę i wymianę istniejących stacji rozdzielczych oraz budowę nowych stacji, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego,

3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego, a także dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.

5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.

6. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.

7. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnątrzowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym.

8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.

10. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.

11. Ustala się nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

Gazownictwo

§ 43.1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, zasilaną ze stacji gazowej „Chyliczki”, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.

3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

4. Ustala się strefy bezpieczeństwa od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia G400 w odległości określonej w § 20 ust. 6. Ustala się wymóg uzgadniania inwestycji prowadzonych w odległości do 150m od gazociągu w MOZG.

5. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu.

6. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.

7. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

8. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

9. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzęt budowlany i samochody.

10. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

Gospodarka odpadami

§ 44.1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.

2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.

Ciepłownictwo

§ 45.1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

Telekomunikacja

§ 46.1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Ustala się rezerwy terenu w postaci pasa o szerokości 2m dla lokalizacji sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic.

3. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 6

Ustalenie stawki procentowej oraz wartości wzrostu nieruchomości

§ 47. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami U/ZP, MN, MNE i MNU,

2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDGP, KDL, KDD, KDW, K, ZL, ZP, ZN oraz WS.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 48. Do czasu realizacji nowego zagospodarowania, zgodnego z zapisami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę, rozbudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
- 2) zachowanie rolniczego użytkowania terenów do czasu realizacji funkcji docelowej.

§ 49. Na obszarze określonym w § 2 traci moc prawną miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jastrzębie zatwierdzony Uchwałą Nr 168/X/99 Rady Miasta Piaseczna z dnia 26 maja 1999r.

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 51. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

§ 52. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
mgr inż. Andrzej Swat

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 369/XV/2011 z dnia 14.12.2011r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jastrzębie.

Zgodnie z art. 14 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 1402/LIV/2006 z dnia 31.08.2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jastrzębie. Stosownie do art. 17 pkt 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „Kurier Południowy ” nr 15 (194) z dnia 20 kwietnia 2007r. oraz poprzez obwieszczenia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia. W odpowiedzi wpłynęło 10 wniosków do projektu planu (w tym 4 po terminie). Wnioski dotyczyły głównie zmiany przeznaczenia działek rolnych na budowlane.

Stosownie do art. 17 pkt 10 i 11 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „Kurier Południowy ” nr 21 (344) z dnia 28 maja 2010r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 7.06 do 7.07.2010r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 30.07.2010r. W odpowiedzi wpłynęły 94 uwagi do projektu planu. Uwagi dotyczyły głównie zmian w proponowanym układzie komunikacyjnym. Uwzględnienie powyższych uwag spowodowało konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ogłoszenie w tej sprawie ukazało się w prasie lokalnej „Gazeta Piaseczyńska” nr 2 (170) z dnia 17 marca 2011r. oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu. Termin ponownego wyłożenia do publicznego wglądu ustalono od 28.03 do 29.04 2011r. Uwagi zbierano do 23.05 2011r. W odpowiedzi wpłynęły 63 uwagi do projektu planu, głównie z zakresu zmian w lokalnym układzie komunikacyjnym, a także dopuszczenia zabudowy na działkach zlokalizowanych w pobliżu kompleksów leśnych. Większość uwag została uwzględniona, jednak nie spowodowało to konieczności ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej zgodnie z art. 17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
mgr inż. Andrzej Swat

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 369/XV/2011
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 14 grudnia 2011r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jastrzębie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2011.04.08	Beata i Jerzy Brydak	1. Zawezenie drogi wewnętrznej 9.KDW do 6m 2. Zwezenie ulicy 3.KDD i przekształcenie w drogę wewnętrzną.	dz.nr ewid. 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7	droga 9.KDW i 3.KDD	tak w zakresie pkt. 1	nie w zakresie pkt. 2	tak w zakresie pkt. 1	nie w zakresie pkt. 2	Ad.1 Droga 9.KDW pozostawiona jako 6 metrowa w granicach istniejącego podziału geodezyjnego tj. działki nr ew. 32/8 Ad.2 Ulica 3.KDD stanowi część podstawowego układu drogowego osiedla, przyjęta została minimalna szerokość w liniach rozgraniczających. Ustawa prawo budowlane dopuszcza lokalizację w jednym budynku jednorodzinym dwóch lokali mieszkalnych - co może stanowić rozwiązanie problemu przedstawionego w uwadze do projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.
2	2011.05.02	Danuta Stankiewicz	Zmniejszenie normatywu dla działek budowlanych do 750m ² .	dz. nr ewid. 44/6	15.MN		nie		nie	

3	2011.05.06	Beata i Jerzy Brydak	1. Likwidacja drogi 9.KDW 2. Zawężenie ulicy 3.KDD do 6 m i przekształcenie w drogę wewnętrzną.	dz.nr ewid. 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7, 32/8, 31/13, 30/1	droga 9.KDW i 3.KDD	tak w części pkt. 1	nie w części pkt. 1 i w zakr esie pkt. 2	tak w części pkt. 1	nie w zakr esie pkt. 2	Ad.1 Droga 9 KDW pozostawiona jako 6 metrowa w granicach istniejącego podziału geodezyjnego tj. działki nr ew. 32/8 Ad.2 Ulica 3.KDD stanowi część podstawowego układu drogowego osiedla, przyjęta została minimalna szerokość w liniach rozgraniczających.
4	2011.05.12	Barbara i Jacek Góra	Likwidacja projektowanej ulicy 3.KDD	dz. nr ewid. 28/3	droga 3.KDD	tak w części pkt. 1	nie w części pkt. 1	tak w części pkt. 1	nie w części pkt. 1	Projektowana droga 3 KDD zostanie przesunięta częściowo poza obszar planu, w stronę terenów leśnych, co spowoduje zmniejszenie ingerencji w granicę działki nr 28/3.
5	2011.05.13	Ewa Gros	Dopuszczenie lokalizacji zabudowy do 150m ² powierzchni użytkowej i do wysokości jednego piętra.	dz. nr ewid. 125	1.MNE	tak w części pkt. 1	nie w części pkt. 1	tak w części pkt. 1	nie w części pkt. 1	Teren 1.MNE zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie chronionych terenów leśnych. Możliwe jest częściowe przesunięcie linii zabudowy, co skutkować będzie dopuszczeniem zabudowy uwzględniającej wskaźniki określone planem.
6	2011.05.17	Izabela Szlązak- Szczurba, Michał Szlązak	1. Zmiana przeznaczenia terenu 1.MNE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lasów na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. 2. Wyłączenie z produkcji leśnej fragmentu lasu w granicach przedmiotowej posesji. 3. Zniesienie zakazu rozbudowy istniejących obiektów. 4. Zmniejszenie odległości linii zabudowy od lasu. 5. Zmiana parametrów minimalnych działek budowlanych - zmniejszenie do 900m ² .	dz. nr ewid. 124	1.MNE	tak w zakresie pkt. 3 i 4	nie w zakr esie pkt. 1, 2 i 5.	tak w zakresie pkt. 3 i 4	nie w zakr esie pkt. 1, 2 i 5.	Teren 1.MNE zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie chronionych terenów leśnych. Możliwe jest częściowe przesunięcie linii zabudowy, co skutkować będzie dopuszczeniem zabudowy uwzględniającej wskaźniki określone planem.
7	2011.05.17	Michał Zalewski	1. Zmiana przeznaczenia terenu 1.MNE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lasów na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. 2. Zniesienie zakazu rozbudowy istniejących obiektów oraz zakazu budowy obiektów nowych.	dz. nr ewid. 126	1.MNE	tak w zakresie pkt. 2	nie w zakr esie pkt. 1	tak w zakresie pkt. 2	nie w zakr esie pkt. 1	Teren 1.MNE zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie chronionych terenów leśnych. Możliwe jest częściowe przesunięcie linii zabudowy co skutkować będzie dopuszczeniem zabudowy uwzględniającej wskaźniki określone planem.

8	2011.05.23	Tadeusz Dziurzyński, Teresa Dziurzyńska	1. Likwidacja ulicy 6.KDD, 2. Zawężenie ulicy Ptaków Leśnych do 12 m na całej długości, 3. Likwidacja zatoki autobusowej na działce nr 39/1.	dz. nr ewid. 39/1, 39/2	Droga 6.KDD i droga 1.KDL	tak w zakresie pkt. 2 i 3	nie w zakresie pkt. 1	tak w zakresie pkt. 2 i 3	nie w zakresie pkt. 1	Ad.1 Ulica 6.KDD ma istotne znaczenie w bardzo ograniczonym układzie komunikacyjnym osiedla Jastrzębie. Dalsze przeznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową przewidywane w planie musi być związane z zapewnieniem należytej obsługi komunikacyjnej – w przeciwnym przypadku istniejące pojedyncze ulice nie będą w stanie przenieść ruchu. Ad.2 i 3 Planowany pas drogowy zostanie zwężony z wyłączeniem lokalnych poszerzeń służących m.in. lokalizacji przystanków autobusowych, miejsc odpoczynku, etc. na terenach już należących do gminy.
9	2011.05.23	Andrzej Klimaszewski	Zmiana odległości linii zabudowy od granicy lasu.	dz. nr ewid. 79/28	13. MNE, 6.ZN	tak w zakresie pkt. 2 i 3	nie w zakresie pkt. 1	tak w zakresie pkt. 2 i 3	nie w zakresie pkt. 1	Pozostawienie niezabudowanego terenu otwartego na przedpolu lasu wynika z wymogów projektu planu ochrony Chojnowskiego Parku Krajobrazowego przyjętego uchwałą z dnia 27 kwietnia 2006 r. Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1244/XLIX/2006, co zostało wykazane w negatywnym uzgodnieniu wcześniejszej propozycji planu zakładające zbliżenie linii zabudowy do obszarów leśnych – postanowienie Wojewody Mazowieckiego z dn. 30 lipca 2008, pismo WSR.IV.MA/7041/85/08. Linia zabudowy – co również wynika z treści ww. pisma oraz z Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.U. z 2007 r. Nr 42, poz. 870) została wyznaczona w odległości 20m od linii brzegowej cieków wodnych – ciągu zbiorników wodnych zlokalizowanych na granicy lasu.

10	2011.05.23	Barbara Skwirut-Zalewska i Ksawery Zalewski, Joanna i Piotr Dauksza, Małgorzata i Robert Karaś, Janina Sobczak, Henryk i Hanna Kaliszewscy, Ratań i Anna Pierzchlewicz, Marek, Jadwiga, Marcin i Adam Pękala	Wniosek o niewprowadzenie zmian w projekcie planu w zakresie uwzględnienia uwag poprzedniego wyłożenia, tj.: 1. zachowanie linii zabudowy wzdłuż ulicy 15.KDW, 2. pozostawienie ulicy Leśnych Ziół i Jaskółczej na działkach 54/33 i 54/34 jako dróg wewnętrznych 3. utrzymanie odgródzenia działek nr ewid. 54/33 i 54/34 od działek sąsiednich.	dz. nr ewid. 54/45, 54/43, 54/47, 54/49, 54/26, 54/27, 54/39, 54/41, 54/29, 54/35, 54/37	droga 15. KDW, 16. KDW i 17. KDW.	tak w zakresie pkt. 2 i 3	nie w zakresie pkt. 1	tak w zakresie pkt. 2 i 3	nie w zakresie pkt. 1	Ad.1 Brak podstaw prawnych dla utrzymania linii zabudowy w oczekiwany kształcie. Ad.2 i 3 Bez uwag
11	2011.05.24	Andrzej Cieniak, Barbara Brodowska	Likwidacja ulicy 6.KDD	dz.nr ewid. 45/2	droga 6.KDD		nie	nie	Ulica 6.KDD ma istotne znaczenie w bardzo ograniczonym układzie komunikacyjnym osiedla Jastrzębie. Dalsze przeznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową przewidywane w planie musi być związane z zapewnieniem należytej obsługi komunikacyjnej – w przeciwnym przypadku istniejące pojedyncze ulice nie będą w stanie przenieść ruchu.	
12	2010.12.31	Kazimierz i Genowefa Czajka	Nie poszerzanie ulicy 5.KDD	dz. nr ewid 33/3, 33/9	droga 5.KDD		nie	nie	Ulica 5.KDD ma istotne znaczenie w bardzo ograniczonym układzie komunikacyjnym osiedla Jastrzębie. Dalsze przeznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową przewidywane w planie musi być związane z zapewnieniem należytej obsługi komunikacyjnej – w przeciwnym przypadku istniejące pojedyncze ulice nie będą w stanie przenieść ruchu.	

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 369/XV/2011
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 14 grudnia 2011r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz 1591 z późn. zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jastrzębie, obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w rozgraniczającymi dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych miasta to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jastrzębie, pod te funkcje oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. 2008 Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. 2006 Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.). Wydatki majątkowe miasta, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

§ 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy).
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. 2006 Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).