

1781

UCHWAŁA Nr 1124/XLVI/2006

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 31 stycznia 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Józefostaw I.

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) w związku z uchwałą nr 114/VII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27 marca 2003r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefostaw I oraz uchwałą nr 367/XVI/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 listopada 2003r. w sprawie zmiany uchwały nr 114/VII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27 marca 2003r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefostaw I Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

Dział I Ustalenia ogólne

Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefostaw I, 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. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
3. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
4. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
7. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
8. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
9. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
10. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
11. stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.

§ 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 i sposobie zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające ulic,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 5) oznaczenie ścieżek rowerowych,
- 6) symbole literowe i cyfrowe określające przeznaczenie terenów,
- 7) oznaczenie granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 8) oznaczenie zasięgu stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania od linii elektroenergetycznych wysokiego i niskiego napięcia,
- 9) oznaczenia stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od tras komunikacyjnych,

3. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

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. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
3. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. 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:
 - 1) nieuciążliwe – to jest usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, tj. inwestycje, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest ani nie musi być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) uciążliwe – nie spełniające wyżej wymienionych wymogów, czyli mogące pogorszyć stan środowiska lub będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
7. usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji oraz centra wystawiennicze, logistyczne i instytucje finansowe,
8. usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
9. zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wolnostojące punktowe lub segmentowe, o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych plus poddasze użytkowe lub 3 kondygnacji naziemnych (bez poddasza użytkowego) o maksymalnej liczbie 6 lokali mieszkalnych w 1 budynku punktowym lub segmentcie,
10. liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będącymi w użytkowaniu leśnym,
11. liniach proponowanych podziałów geodezyjnych – należy przez to rozumieć zalecane w planie linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
12. liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną od-

ległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,

13. maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku a najwyższym punktem przekrycia dachu,
14. obszarach i obiektach prawnie chronionych, należy przez to rozumieć Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
15. strefach ograniczonego użytkowania - należy przez to rozumieć ustanowione w planie strefy, zaznaczone na rysunku planu, w których oddziaływanie istniejących i projektowanych obiektów i terenów stanowi uciążliwość dla terenów sąsiednich; w szczególności strefami takimi są:
 - 1) strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania pól elektromagnetycznych od linii elektroenergetycznych,
 - 2) strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od tras komunikacyjnych,
16. minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.

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

§ 8. Plan ustala na całym obszarze opracowania:

1. dopuszcza się 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. dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
3. 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,

4. do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych obszarów funkcjonalno - przestrzennych dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

§ 9. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

§ 10. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych 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 i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia MN/U,
3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej - oznaczone symbolem przeznaczenia MW,
4. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia MW/U,
5. Tereny usług nauki - oznaczone symbolem przeznaczenia UN,
6. Tereny usług - oznaczone symbolem przeznaczenia U,
7. Tereny obiektów produkcyjnych - oznaczone symbolem przeznaczenia P,
8. Tereny urządzeń obsługi systemów kanalizacyjnych - oznaczone symbolem przeznaczenia K,
9. Tereny wód otwartych - oznaczone symbolem oznaczenia WS,
10. Tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem przeznaczenia ZP.

§ 11.1. Plan ustala podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) drogi publiczne klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDZ,

2) drogi publiczne klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDL,

3) drogi publiczne klasy drogi dojazdowej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDD,

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji plan ustala:

1) publiczne ciągi - pieszo jezdne - oznaczone symbolem KPJ,

2) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW,

3) ciągi piesze - oznaczone symbolem KPp.

§ 12.1. Plan wyznacza przebieg ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu.

2. Warunki realizacji inwestycji, o których mowa w ust.1 ustala się następująco:

1) minimalną szerokość ścieżek rowerowych:

a) jednokierunkowych - 1,5m,

b) dwukierunkowych - 2,0m.

2) ustala się realizację nawierzchni utwardzonej z wykorzystaniem materiałów naturalnych (drewno, cegła, kamień).

§ 13.1. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

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

3. Plan ustala następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:

1) KDZ - 7,0m,

2) KDL - 5,0m,

3) KDD - 5,0m,

4) KPJ - 5,0m.

4. Plan ustala minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, na 5m,

5. Plan ustala minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej ciągów pieszych oznaczonych symbolem KPp, na 5m,

6. Plan ustala minimalną odległość zabudowy od proponowanych linii rozgraniczających sięgaczy dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu jako proponowane podziały geodezyjne, na 5m,

7. Plan ustala zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20m, licząc od górnej krawędzi skar-

py, od cieków wodnych i rowów melioracyjnych przebiegających przez obszar opracowania, proponowanych do zachowania ustaleniami planu - zgodnie z rysunkiem planu,

8. 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 zapisów rozdziału o ochronie środowiska.

9. 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, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),

3) plan zaleca, by zabudowa kryta była stromymi dachami, o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°; przy czym dopuszcza się przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami lub dachami płaskimi z urządzoną zielenią lub inne rozwiązania o szczególnych indywidualnych walorach architektonicznych lub nawiązujących do uwarunkowań architektonicznych sąsiadującej zabudowy,

4) plan ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków mieszkalnych, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych.

§ 14. Plan ustala 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 10m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0m 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 2,2 metra od poziomu terenu, z wyłączeniem terenu 1. P.

5. Ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu,
6. Ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu;
7. Łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
 - 1) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych,
 - 2) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych,
8. Plan zakazuje realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usług publicznych – zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami,
9. Dla terenów położonych w zasięgu strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od tras komunikacyjnych oraz terenów produkcyjnych i usług komercyjnych plan dopuszcza realizację pełnych ogrodzeń z otworami 10x10 w poziomie gruntu co 1m,
10. Linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazonu.

§ 15.1. Plan dopuszcza sytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam jedynie wzdłuż dróg oznaczonych symbolami KDZ oraz na terenie oznaczonym symbolem 1.P.

2. Umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam nie może:

- 1) powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej, w tym powodować ograniczeń widoczności na ulicach i skrzyżowaniach,
- 2) uniemożliwiać odczytania kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych poprzez przesłonięcie powiązań widokowych.

3. Na całym obszarze objętym planem 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, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 1.P plan dopuszcza lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych o powierzchni powyżej 3m².

5. Plan zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 50 metrów od nich,
- 2) na drzewach i w zasięgu ich koron,
- 3) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);

6. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

7. Ustalenia pkt 3-7 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

8. Usytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na poboczach ulic, musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami Prawa budowlanego.

Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości

§16.1. Plan ustala możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych,
- 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek,
- 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,

2. Plan dopuszcza wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 6 wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ust. 5,
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

3. Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w § 9.

4. Na obszarze planu ustala się konieczność się wydzielenia 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 punkcie 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne,

5. Drogi/ulice wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW powinny być zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich nieruchomości, które do nich przylegają, a ich szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 6 - 8m dla ciągów pieszo - jezdnych oraz 6m dla sięgaczy dojazdowych - zgodnie z rysunkiem planu.

6. Plan określa, że wielkości działek przeznaczonych pod następujące rodzaje zabudowy nie będzie mniejsza niż:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:
 - a) 1.000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wolnostojącej, realizowanej na jednej działce,
 - b) 900m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej, na terenach położonych poza zasięgiem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) 700m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub jedynie zabudowy usługowej,
 - d) 650m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenach położonych w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - e) 450m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenach położonych poza zasięgiem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - f) 200m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenach położonych poza zasięgiem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

2) dla terenów oznaczonych symbolami MN:

- a) 700m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) 650m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenach położonych w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- c) 450m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenach położonych poza zasięgiem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- d) 200m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenach położonych poza zasięgiem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

3) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U:

- a) 1.000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wolnostojącej, realizowanej na jednej działce,
- b) 900m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej,
- c) 700m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub jedynie zabudowy usługowej,
- d) 450m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenach położonych poza zasięgiem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- e) 200m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenach położonych poza zasięgiem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

4) dla terenów oznaczonych symbolami MW:

- a) 900m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej,
- b) 700m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- c) 450m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z wolnostojącym budynkiem gospodarczym na terenach położonych poza zasięgiem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- d) 200m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenach położonych poza zasięgiem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

5) dla terenów oznaczonych symbolami P: 2.000m².

7. W przypadku terenów oznaczonych symbolami „MN/U”, „MN”, „MW” i „MW/U” o powierzchni mniejszej niż ustalone w ust. 5, dopuszcza się odstępstwo od ustaleń ustępu 4, w zakresie minimalnej powierzchni działki pod zabudowę, nie więcej jednak niż o 10%.

8. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń ust. 4 i 5, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych, z wyjątkiem zapisów dotyczących powierzchni działek.

Zasady ochrony dóbr kultury

§17.1. Plan ustala warunki kształtowania krajobrazu kulturowego obejmujące zasady i ograniczenia dotyczące gabarytów zabudowy, lokalizacji nośników reklamowych, dopuszczalności lokalizowania tymczasowych obiektów, zawarte w przepisach 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

§ 18.1. Plan wskazuje granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu.

2. Na obszarze położonym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują rygory określone w Ustawie o ochronie przyrody i w dokumencie powołującym ten Obszar.

3. Plan ustala, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych, z wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z programem zagospodarowania lasów należących do indywidualnych właścicieli,

2) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,

3) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisku jest lub może być wymagany, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem:

a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,

b) terenu oznaczonego symbolem 1.P

4) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,

5) nad rurociągami drenarskimi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzanych nawierzchni,

6) ustala się konieczność przebudowy i rozbudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w sposób i na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią,

7) poszerzane i pogłębiane istniejących cieków i rowów melioracyjnych możliwe jest po uzgodnieniu z zarządzającym siecią,

8) należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,

9) ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20m, licząc od górnej krawędzi skarp cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych,

10) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,

11) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,

- 12) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym: lasów, pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
- 13) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 14) plan określa minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 15) plan określa 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

§ 19.1. Plan wprowadza szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref ograniczonego użytkowania, do których należą:

- 1) strefy szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego i niskiego napięcia,
- 2) strefy oddziaływania hałasu od tras komunikacyjnych.

2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska.

3. Plan dopuszcza lokalizowanie budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w pkt 2, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.

4. Plan ustala zasięg strefy szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia wynoszącej po 34 metry w każdą stronę od osi linii 220 KV,

5. Plan ustala zasięg strefy szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznych linii SN napięcia wynoszącej po 5 metrów w każdą stronę od osi linii,

6. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 4 i 5 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.

7. Powyższe strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych – wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego – mogą być weryfikowane w decyzjach pozwolenia na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych (w uzgodnieniu z zarządzającym siecią).

8. Plan ustala zasięgi stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ – 25 metrów, licząc w każdą stronę od krawędzi jezdni.

9. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 8 i oznaczonych na rysunku zmiany planu, ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków oświaty i służby zdrowia;
- 2) obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 20.1. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.

2. Plan dopuszcza stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych - do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków.

3. Plan ustala nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.

4. Plan ustala nakaz przebudowy istniejących na obszarze objętym planem urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na własny koszt inwestorów, a projekt przebudowy należy uzgodnić z zarządzającym siecią.

5. Dla terenów nieobjętych siecią melioracji dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających

(w uzgodnieniu z zarządcą istniejącej sieci melioracyjnej oraz zarządcą sieci kanalizacyjnej).

6. Plan dopuszcza lokowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje 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.

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

8. 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 związaną z nimi urządzeń.

9. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów medialnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przemieścić lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) (w tym w zakresie sposobu finansowania). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia na sieci kablowe.

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

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

12. Plan ustala następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej - 2 m.p. / 1 mieszkanie;
- 2) usług - 3 m.p. / każde 100m² pow. użytkowej, jednak nie mniej niż 2 m.p.;
- 3) dla funkcji usługowych z zakresu nauki - 30 miejsc parkingowych na 100 studentów i pracowników;
- 4) produkcji - 2 miejsca parkingowe / każde 100m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych.

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

Dział II Ustalenia szczegółowe

Rozdział 3 Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 21.1. Dla terenów 1. MN/U - 9. MN/U plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu: teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i siedliskową oraz usługową, 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 na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny - oraz wolnostojących usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej na terenach położonych poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych - których wysokość nie może przekraczać 6,0m licząc od poziomu gruntu rodzimego - towarzyszących zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- 6) w lokalach mieszkalnych usytuowanych w parterach budynków jednorodzinnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych (np.: gabinet lekarski lub stomatologiczny, pracownia projektowa, biuro rachunkowe lub notarialne, kancelaria adwokacka),
- 7) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się sytuowanie lokali usługowych, nieuciążliwych,

- 8) wyklucza się lokalizację handlu hurtowego, handlu mat. budowlanymi, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów i magazynów rzemiosła produkcyjnego,
- 9) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 12,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (wraz z poddaszem użytkowym),
- 10) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy usługowej – do 10m (maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe),
- 11) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w § 20.
- 12) nowo tworzone działki winny posiadać powierzchnię zgodną z ustaleniami § 16.
- 13) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie może być mniejszy niż 18m dla zabudowy wolnostojącej i min. 15m dla zabudowy bliźniaczej,
- 14) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu,
- 15) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych,
- 16) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny być przekryte dachówką, bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

3. Obowiązują następujące wymagania z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej zgodnie z ustaleniami § 18,
- 2) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący:
 - a) 70% ich powierzchni - w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) 50% ich powierzchni - dla pozostałych terenów MN/U.

§ 22.1. Dla terenów 1. MN – 6. MN plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej,

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i siedliskową, 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 na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej na terenach położonych poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych wolnostojących - towarzyszących zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej - o wysokości nie większej niż 6,0m od poziomu gruntu rodzimego,
- 5) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych (np.: gabinet lekarski lub stomatologiczny, pracownia projektowa, biuro rachunkowe lub notarialne, kancelaria adwokacka) – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 6) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
- 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 § 20,
- 8) nowo tworzone działki winny posiadać powierzchnię zgodną z ustaleniami § 16,
- 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 15m dla zabudowy bliźniaczej,
- 10) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu,
- 11) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych,

12) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

- a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
- b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, zgodnie z ustaleniami § 18,
- 2) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący:
 - a) 70% ich powierzchni - w granicach Warszawskiego Obszaru chronionego Krajobrazu,
 - b) 50% ich powierzchni - dla pozostałych terenów MN.

§ 23.1. Dla terenów 1. MW/U – 8.MW/U plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu: teren istniejącej i projektowanej zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej,

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i siedliskową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej,
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny - oraz wolnostojących usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej,
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych wolnostojących - towarzyszących zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej - o wysokości nie większej niż 6,0m od poziomu gruntu rodzimego,
- 6) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się sytuowanie lokali usługowych, nieuciążliwych,

7) w lokalach mieszkalnych usytuowanych w parterach budynków jednorodzinnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych (np.: gabinet lekarski lub stomatologiczny, pracownia projektowa, biuro rachunkowe lub notarialne, kancelaria adwokacka),

8) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – do 12,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),

9) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 20,

10) nowo tworzone działki winny posiadać powierzchnię zgodną z ustaleniami § 16,

11) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 15m dla zabudowy bliźniaczej,

12) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu,

13) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych,

14) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,

b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, zgodnie z ustaleniami § 18,

2) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 30% ich powierzchni.

§ 24.1. Dla terenów 1.MW – 2.MW plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu: teren istniejącej i projektowanej zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej,

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych,

- przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej,
 - 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
 - 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej,
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych wolnostojących - towarzyszących zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej - o wysokości nie większej niż 6,0m od poziomu gruntu rodzimego,
 - 6) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się sytuowanie lokali usługowych, nieuciążliwych,
 - 7) w lokalach mieszkalnych usytuowanych w parterach budynków jednorodzinnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych (np.: gabinet lekarski lub stomatologiczny, pracownia projektowa, biuro rachunkowe lub notarialne, kancelaria adwokacka),
 - 8) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 12,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
 - 9) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w paragrafie § 20,
 - 10) nowo tworzone działki winny posiadać powierzchnię zgodną z ustaleniami § 16,
 - 11) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 18m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 15m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 12) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu,
 - 13) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych,
 - 14) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, zgodnie z ustaleniami § 18,
 - 2) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 30% ich powierzchni.
- § 25.1. Dla terenów 1. U plan ustala następujące podstawowe perspektywiczne przeznaczenie terenu: usługi komercyjne nieuciążliwe o znaczeniu lokalnym, służące obsłudze mieszkańców miejscowości,
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) docelowo ustala się przeznaczenie terenu na funkcję usług komercyjnych nieuciążliwych,
 - 2) wyklucza się w szczególności lokalizację domów przedpogrzebowych, schronisk dla zwierząt, obiektów handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów i magazynów rzemiosła produkcyjnego, stolarstwa, przetwórstwa tworzyw sztucznych, przetwórstwa mięsnego i warzywno-owocowego, piekarni, pralni i innych obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą uciążliwą dla otoczenia oraz budowę zakładów produkcyjnych itp. oraz prowadzenie działalności, polegającej na handlu opalem lub cementem, a także powodującej emisję odorów.
 - 3) uciążliwość obiektów nie może wykroczać poza granice działki inwestycyjnej,
 - 4) ustala się nieprzekraczalną wysokość nowej zabudowy usługowej – do 10,5m licząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu (2 kondygnacje użytkowe),
 - 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika ustalonego w § 20.
 - 6) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu,
 - 7) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych,
3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, zgodnie z ustaleniami § 18,
- 2) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 30% ich powierzchni.

§ 26.1. Dla terenów 1. UN plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu: usługi publiczne, związane ze szkolnictwem wyższym i nauką.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) docelowo ustala się przeznaczenie terenu na funkcję usług szkolnictwa wyższego i nauki,
- 2) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej,
- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość nowej zabudowy – do 12,5m licząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu (3 kondygnacje użytkowe),
- 4) dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w pkt 3, dla istniejącej wieży obserwacyjnej,
- 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika ustalonego w § 20.

3. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 70% ich powierzchni.

§ 27.1. Dla terenów 1. P plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu: teren istniejącej i projektowanej zabudowy produkcyjnej,

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę produkcyjną, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) nakazuje się ograniczenie uciążliwości istniejącej i projektowanej zabudowy do granic działek inwestycyjnych,
- 3) ustala się realizację zabudowy produkcyjnej, których uciążliwość nie może wykraczać poza teren działek inwestycyjnych,
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy magazynowo - składowej i usług nieuciążliwych,
- 5) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej bez zabudowy.

- 6) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – do 18,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika ustalonego w § 20,
- 8) nowo tworzone działki winny posiadać powierzchnię zgodną z ustaleniami § 16
- 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 40,0m.

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług i działalności uciążliwej, zgodnie z ustaleniami § 18,
- 2) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 30% ich powierzchni.

§ 28.1. Dla terenów 1. IK, 2. IK plan ustala następujące podstawowe perspektywiczne przeznaczenie terenu: obiekty obsługi systemu kanalizacyjnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) docelowo ustala się przeznaczenie terenu na funkcję obiektów obsługi systemu kanalizacyjnego - przepompowni ścieków,
- 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem obiektów celu publicznego,
- 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej bez zabudowy.
- 4) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej,
- 5) zagospodarowanie i zabudowa musi:
 - a) posiadać dostęp do drogi publicznej,
 - b) umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.

§ 29.1. Dla terenów WS plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu: powierzchniowe wody stojące lub płynące.

2. Wszelkie zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia WS może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.

3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia WS zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

§ 30.1. Dla terenów ZP plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach zieleni urządzonej ustala się:

- 1) ustala się urządzenie terenu oraz zagospodarowanie go zielenią,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz ciągów spacerowych,
- 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 31.1. Układ drogowo-uliczny stanowią ulice zbiorcze, lokalne i dojazdowe, a także publiczne ciągi pieszo – jezdne oraz drogi wewnętrzne i ciągi piesze.

2. Ulice zbiorcze, lokalne, dojazdowe i publiczne ciągi pieszo - jezdne tworzą publiczny układ komunikacyjny,

3. Drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW i ciąg pieszy oznaczony symbolem KPP tworzą wewnętrzny układ komunikacyjny,

4. W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

- 1) projektowana droga (przedłużenie ulicy Kurapatwy), klasy Z1/2 (zbiorcza o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem 1.KDZ - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m,
- 2) ulica Geodetów, klasy Z 1/2 (lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem 2.KDZ - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, z możliwością lokalnych przewężeń do 18,0m,
- 3) ulica Wilanowska, klasy Z 1/2 (lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem 3.KDZ - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m,
- 4) ulica Ogrodowa, klasy L 1/2 (lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem 1.KDL - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m,
- 5) ulica Osiedlowa, klasy L 1/2 (lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem 2.KDL - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m,
- 6) ulica Julianowska, klasy L 1/2 (lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem 3.KDL - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 13,0m,
- 7) drogi dojazdowe, klasy KDD 1/2 (dojazdowe o przekroju 1x2 pasy ruchu):
 - a) istniejąca/projektowana ulica Komety, oznaczona symbolem 1.KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - b) istniejąca ulica oznaczona symbolem 2.KDD, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - c) istniejąca ulica Sasanki, oznaczona symbolem 3.KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
- 8) publiczny ciąg pieszo – jezdny, istniejąca ulica Pastelowa, oznaczona symbolem 1.KPJ, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 – 9,0m.
- 9) drogi wewnętrzne (niepubliczne):
 - a) istniejąca droga oznaczona symbolem 1.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5,0m,
 - b) istniejąca droga oznaczona symbolem 2.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m,
 - c) istniejąca droga oznaczona symbolem 3.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5,0m,
 - d) istniejąca droga oznaczona symbolem 4.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - e) ulica Kanadyjska oznaczona symbolem 5.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - f) istniejąca droga oznaczona symbolem 6.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 – 18,0m,
 - g) istniejąca droga oznaczona symbolem 7.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 7,0m,
 - h) ulica Montrealska oznaczona symbolem 8.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 9,0 - 14,0m,

- i) ulica Narcyzów oznaczona symbolem 9.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 - 25m,
 - j) istniejąca droga oznaczona symbolem 10.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5,0m,
 - k) ulica Mieczyków oznaczona symbolem 11.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
 - l) istniejąca droga oznaczona symbolem 12.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m,
 - m) istniejąca droga oznaczona symbolem 13.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m,
 - n) ulica Księżycowa oznaczona symbolem 14.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 – 9,0m,
 - o) istniejąca droga oznaczona symbolem 15.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 7,0m,
 - p) ulica Mlecznej Drogi oznaczona symbolem 16.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
 - q) istniejąca droga oznaczona symbolem 17.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
 - r) istniejąca droga oznaczona symbolem 18.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
 - s) istniejąca droga oznaczona symbolem 19.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
 - t) projektowana droga oznaczona symbolem 20.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - u) ulica Cyprysowa oznaczona symbolem 21.KDW i 22.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 - 20m,
 - v) ulica Sasanki oznaczona symbolem 23.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - w) istniejąca droga oznaczona symbolem 24.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
 - x) istniejąca droga oznaczona symbolem 25.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - y) istniejąca droga oznaczona symbolem 26.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 – 12,0m,
 - z) ulica Storczyków oznaczona symbolem 27.KDW i 28.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
 - aa) istniejąca droga oznaczona symbolem 29.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
 - bb) ulica Radnych oznaczona symbolem 30.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - cc) istniejąca droga oznaczona symbolem 31.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - dd) istniejąca droga oznaczona symbolem 32.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - ee) istniejąca droga oznaczona symbolem 33.KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
- 10) ciąg pieszy oznaczony symbolem 1.KPp – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 4,0m,
- 11) sięgacze dojazdowe, oznaczone jako proponowane podziały geodezyjne - docelowo minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 – 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
- § 32.1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Plan zachowuje dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0m.
3. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się min. szerokość - 6m.
- § 33.1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji plan dopuszcza dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Docelowo plan ustala konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu,
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu, bądź też do istniejących, otwartych rowów melioracyjnych po uprzednim podczyszczeniu.

§ 34.1. Plan ustala zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami par. 20.

2. Plan dopuszcza urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic układu obsługującego poza jezdniami, tylko na tych ulicach, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 15,0m.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 35.1. Plan ustala zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. poż.) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody, znajdujące się poza obszarem opracowania.

2. Plan ustala dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

3. Plan ustala, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.

4. Plan ustala stosowanie hydrantów naziemnych.

Kanalizacja

§ 36.1. Plan ustala sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.

2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.

3. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

4. Zgłaszając obiekt do użytkowania inwestor zobowiązany jest do dostarczenia umów na wywóz śmieci lub odbiór ścieków z działki inwestycyjnej, zawartych z właściwymi jednostkami eksploatacyjnymi.

5. Plan ustala odprowadzanie wód deszczowych:

- 1) z terenów mieszkaniowych powierzchniowo na teren własnej działki,
- 2) z dróg publicznych siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu.

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

7. Plan ustala nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.

8. Plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed splywem wód opadowych.

Elektroenergetyka

§ 37.1. Plan zakłada zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.

2. Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.

3. Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

4. Plan dopuszcza zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji.

5. Plan ustala przebudowę istniejącej napowietrznej sieci NN i SN na sieć kablową, prowadzoną w ulicach, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia ulicy, prowadzenia sieci przez tereny prywatne.

6. Plan dopuszcza realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy napowietrznych realizowanych od linii istniejących, do czasu ich przebudowy.

7. Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.

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

9. Plan dopuszcza lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami § 19.

Gazownictwo

§ 38.1. Plan ustala zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, 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 zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

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

5. 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.

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

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 39.1. Plan ustala wywóz nieczystości stałych na wysypisko gminne poza obszar objęty planem.

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

3. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

4. Docelowo plan przyjmuje odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.

5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone na podstawie umów zbiorowych lub indywidualnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

Ciepłownictwo

§ 40.1. Plan ustala, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii ekologicznie czyste. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 41. Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 42. 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.

§ 43. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych.

§ 44. Do czasu przebudowy lub modernizacji plan dopuszcza zachowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

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

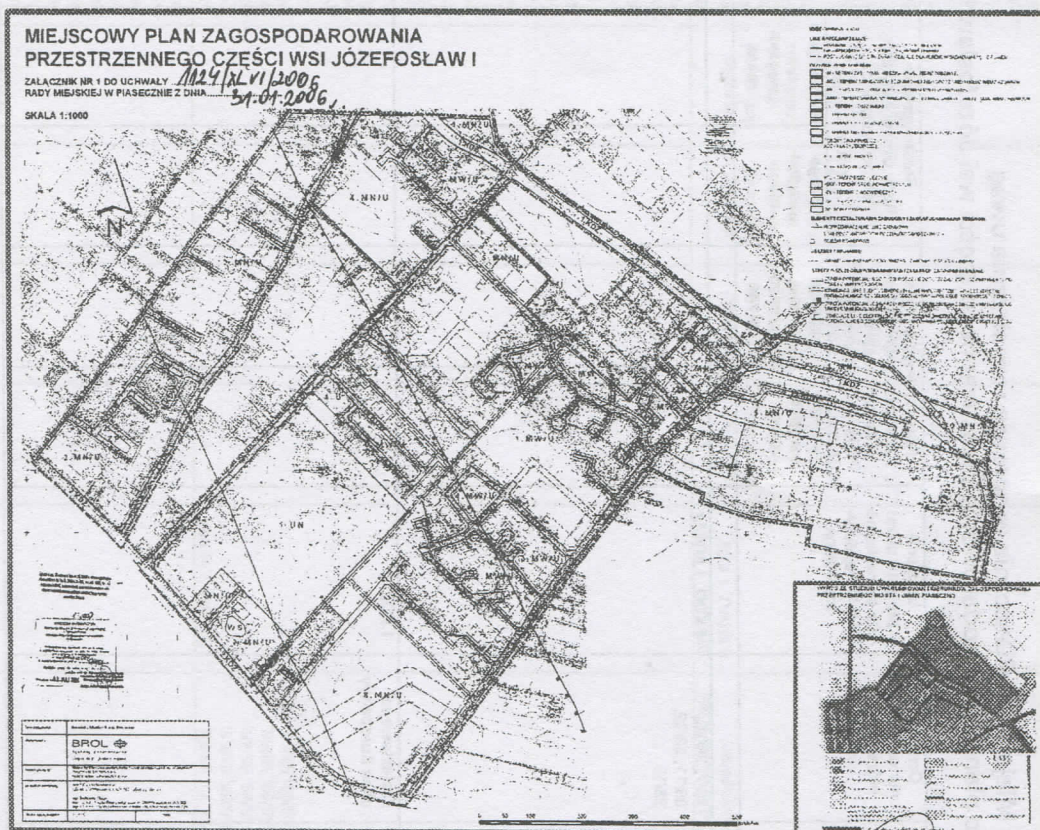
1. 20% dla terenów usług,
2. 20% dla terenów zab. mieszkaniowej.

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Józef Wierzchowski



Załącznik nr 2
do uchwały nr 1124/XLVI/2006
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 31 stycznia 2006r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie rozpatrzenia uwag
złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław I

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 prezidenta*) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr..... z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	10.10.05	Krystyna i Zenon Łysakowscy	Brak zgody na poszerzenie drogi oznaczonej 4.KDD	38/7, 38/10, 38/11, 38/12, 38/13	4.KDD, 1.MW/U					Projektowane przedłużenie ulicy Sasanki jest jedynym możliwym połączeniem ze sobą ulic Ogrodowej i Wilanowskiej, pozostały teren wsi został już silnie zainwestowany (zamknięte osiedla z zagospodarowanym terenem). Przy intensywnie postępującym zagospodarowaniu wsi utrzymanie w proponowanych parametrach drogi 4.KDD jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania całego układu komunikacyjnego wsi
2	14.10.05	Komitet mieszkańców zamieszkałych przy projektowanej ulicy Kuropatwy – Artur Kugaj i inni	Brak zgody na realizację ulicy Kuropatwy (1.KDZ) w projektowanych parametrach technicznych (zmniejszenie linii rozgraniczających do 15m)	Projektowana ulica Kuropatwy	1.KDZ					Ulica Kuropatwy ma pełnić w przyszłości rolę drogi o znaczeniu ponadlokalnym, mająca umożliwić połączenie północnych terenów gminy z ulicą Puławską (Lesznowola i Warszawa), linie rozgraniczające zostały zarezerwowane w przyszłości, a do chwili obecnej gmina wykupiła część tych terenów, zostały również wykonane studia uzbroidzenia technicznego terenu w oparciu o tą drogę, zmniejszenie parametrów ulicy może doprowadzić do ograniczenia przepustowości tej drogi i zakłócić funkcjonalność układu komunikacyjnego całej gminy

3	17.10.05	Maria Anna Oprzędek	Likwidacja drogi 9.KDW	22	9.KDW, 4.MN/U	+	+	+	+	Likwidacja drogi wewnętrznej nie zamknięcie dostępu do dróg publicznych dla innych właścicieli nieruchomości (na działce sąsiedniej realizowane będzie osiedle zabudowy mieszkaniowej z własną obsługą komunikacyjną), w projekcie planu należy jedynie wskazać proponowane podziały geodezyjne i kierunek obsługi komunikacyjnej
4	18.10.04	Maria i Jan Jerzyk,	Zapewnienie dostępu do dróg publicznych dla działek	55/71, 55/52, 55/69, 55/51, 55/68, 55/48, 55/50, 55/66, 55/60, 55/57	15.KDW, 7.MN/U	+	+	+	+	Droga 15.KDW nie spełnia parametrów drogi publicznej w klasie drogi dojazdowej (min szerokość 10 m), w obecnym stanie zagospodarowania - szerokość 6-8 m, silnie obudowanie drogi - istnieje możliwość przekwalifikowania drogi na publiczny ciąg pieszo-jedyny o parametrach 6-8 m co umożliwi dojazd do ulicy Włolanowskiej (droga publiczna) Obsługa komunikacyjna działek położonych w głębi terenu 7.MN/U odbywać się będzie poprzez wytyczony geodezyjnie ciąg pieszo-jedyny (o szerokości 5 m), działki położone przy ulicy 15.KDW zostały w ten sposób obsłużone dwukrotnie, w projekcie planu przyjmuje się dotychczasowy podział geodezyjny, ze względu na brak wniosków o zmianę tej sytuacji
5	24.10.05	Jan Dąbek	Zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających drogi 1.KDZ do 15 m. Zmiana kategorii drogi wewnętrznej 35.KDW na drogę publiczną. Likwidacja odcinka drogi 35.KDW na działkach 94/12 i 94/7	94/7, 94/12, ulica Kuropatwy	35.KDW, 8.MN/U, 1.KDZ	+	+	-	+	Droga 35.KDW w stanie obecnym nie spełnia parametrów drogi dojazdowej (min szerokość 10 m) obecnie 8 m, droga została wydzielona z gruntów podzielonych na działki budowlane i ma służyć jedynie umożliwieniu dojazdu do dróg publicznych właścicielom tych działek. Likwidacja odcinka drogi 35.KDW nie zamknięcie dostępu do dróg publicznym innym właścicielom nieruchomości (działka sąsiednia posiada wystarczającą powierzchnię do wytyczenia własnego układu komunikacyjnego) Ulica Kuropatwy ma pełnić w przyszłości rolę drogi o znaczeniu ponadlokalnym, mająca umożliwić połączenie północnych

6	28.10.05	Monika Plaska	Brak zgody na przeprowadzenie drogi 1.KDZ po gruntach właścicieli Zmiana kategorii drogi wewnętrznej 35.KDW na drogę publiczną	Ulica Kuropatwy, brak wskazania numeru nieruchomości	35.KDW, 8.MN/U, 1.KDZ				terenów gminy z ulicą Puławską (Lesznowola i Warszawa), linie rozgraniczające zostały zarezerwowane w przeszłości a do chwili obecnej gmina wykupiła część tych terenów, zostały również wykonane studia uzbrojenia technicznego terenu w oparciu o tą drogę, zmniejszenie parametrów ulicy może doprowadzić do ograniczenia przepustowości tej drogi i zakłócić funkcjonalność układu komunikacyjnego całej gminy
7	28.10.05	Elżbieta i Krzysztof Szaniawscy	Brak zgody na realizację drogi oznaczonej 2.KDD	56/1	2.KDD, 7.MN/U			+	Droga 35.KDW w stanie obecnym nie spełnia parametrów drogi dojazdowej (min szerokość 10 m) obecnie 8 m, droga ta została wydzielona z gruntów podzielonych na działki budowlane i ma służyć jedynie umożliwieniu dojazdu do dróg publicznych właścicielom tych działek. Ulica Kuropatwy ma pełnić w przyszłości rolę drogi o znaczeniu ponadlokalnym, mająca umożliwić połączenie północnych terenów gminy z ulicą Puławską (Lesznowola i Warszawa), linie rozgraniczające zostały zarezerwowane w przeszłości a do chwili obecnej gmina wykupiła część tych terenów, zostały również wykonane studia uzbrojenia technicznego terenu w oparciu o tą drogę, zmniejszenie parametrów ulicy może doprowadzić do ograniczenia przepustowości tej drogi i zakłócić funkcjonalność układu komunikacyjnego całej gminy Powierzchnia działki 56/1 oraz działki sąsiedniej 57/7 umożliwiają niezależną parcelację działek i obsługę komunikacyjną w oparciu o sieć dojazdową, likwidacja drogi 2.KDD nie zamknie dojazdu do dróg publicznych dla innych właścicieli nieruchomości, właściwe jest wskazanie proponowanej parcelacji tych działek ze względu na przebiegającą po ich terenie linie 220 KV

8	02.11.05	THOMSON ul. Okulickiego 7/9 05-500 Piaseczno	1) Zapewnienie wjazdu do terenu 1.P od skrzyżowania ulic Kuropatwy i Julianowskiej 2) Dopuszczenie wysokości zabudowy 18,5 m (stan istniejący) 3) Dopuszczenie reklam wielkoformatowych 4) Umożliwienie podłączenia do kanalizacji gminnej 5) Utrzymanie dotychczasowej uciążliwości zakładu (decyzja starosty)	95/4, 96/2, 96/3, 97/2, 103/1, 103/2, 104, 105	1.P	+	+	W części dotyczącej pkt 2 -3 bez uwag W części dotyczącej pkt 1 i 4 - lokalizacja skrzyżowania ulicy Kuropatwy z ulicą Julianowską nawiązuje do planów sąsiednich, ze względu na dosyć silne obudowanie ulicy Julianowskiej nie ma innych możliwości realizacji tego skrzyżowania, szerokość projektowanej ulicy umożliwi zarówno wjazd do terenu 1.P jak również podłączenie zakładowej kanalizacji do gminnego systemu W części dotyczącej pkt 5 - w projekcie planu zakłada się zmniejszenie uciążliwości wszystkich inwestycji w granicach działek, wprowadzenie funkcji przemysłowej na terenach sąsiednich może wymagać w przyszłości sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko stąd zakwalifikowanie terenu do przedsięwzięć uciążliwych
9	08.11.05	Krystyna Matyjaszak	Brak zgody na realizację drogi oznaczonej 1.KDZ (ulica Kuropatwy)	19/22	4.MN/U, 1.KDZ			Ulica Kuropatwy ma pełnić w przyszłości rolę drogi o znaczeniu ponadlokalnym, mająca umożliwić połączenie północnych terenów gminy z ulicą Puławską (Lesznowola i Warszawa), linie rozgraniczające zostały zarezerwowane w przeszłości a do chwili obecnej gmina wykupiła część tych terenów, zostały również wykonane studia uzbrojenia technicznego terenu w oparciu o tą drogę, zmniejszenie parametrów ulicy może doprowadzić do ograniczenia przepustowości tej drogi i zakłócić funkcjonalność układu komunikacyjnego całej gminy

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Józef Wierchowski

Załącznik nr 3
do uchwały nr 1124/XLVI/2006
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 31 stycznia 2006r.

W sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie 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 lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja drogi publicznej na terenie przeznaczonym w planie pod tą funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą 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 (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi 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 Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami);

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 gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Gminy.

§ 5.1. Zadania w zakresie budowy drogi publicznej finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy 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. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Józef Wierchowski