

**UCHWAŁA NR 1252/XLI/2013
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 18 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U z 2013r. poz 594 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.z 2012r. poz.647 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 122/VII/2007 z dnia 14.03.2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec, 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.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec, 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. Granica planu przebiega wzdłuż północnej i wschodniej granicy administracyjnej wsi Żabieniec, osią drogi głównej ruchu przyspieszonego – ul. Asfaltowej, osią drogi ulicy Polnej (na odcinku na południe od ul. Asfaltowej), granicą administracyjną wsi wzdłuż granicy lasu, drogi powiatowej nr 01315 (ul. Głównej), oraz ul. Rybackiej na odcinku do ulicy Łąkowej, a następnie wzdłuż północno zachodniej granicy działek znajdujących się po południowo-wschodniej stronie ul. Łąkowej.

§ 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, 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.

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) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu, projektu planu, stanowiące 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.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące granice obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granice otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
 - 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
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 SN;
 - 2) granice obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
 - 3) strefy ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne,
 - 4) strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią.
5. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6.

Ustalenia ogólne, zawarte w Rozdziale 2, obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zapisanymi w Dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział 2. Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7.

Ilekróć 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;

- 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 przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **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 wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
- a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych oraz usług, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt a, 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;
- 6) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach o zwiększonym normatywie minimalnej powierzchni działek budowlanych oraz obniżonym wskaźniku intensywności zabudowy;
- 7) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą obejmującą przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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 10;
- 11) **dominancie przestrzennej** – rozumie się przez to obiekt (lub grupę obiektów) wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub gabarytami (np. wysokością); obiekty uznane za dominanty przestrzenne nie są wyznacznikami wysokości zabudowy i typu zabudowy dla obiektów (terenów) sąsiadujących.
- 12) **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,
- 13) **wymianie**, należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego obiektu budowlanego i budowę w jego miejscu nowego o tych samych gabarytach,
- 14) **nośniku reklamowym**, należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych elementem gminnego systemu informacji przestrzeni lub pojazdem samobieżnym.
- 15) **znaku informacyjno-plastycznym** należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsc wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej.
- 16) **reklamie** należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego znaku informacyjno plastycznego, umieszczonego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamowa, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności, oraz logo firmowe;

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 dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni;
- 3) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

§ 9.

Ustala się, że ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego realizowane będą poprzez ustalenia niniejszej uchwały Rady Miejskiej. Wszystkie działania inwestycyjne realizowane w obszarze objętym planem muszą być zgodne z ustaleniami planu. Ustalenia określają wzajemne powiązania i korelacje inwestycji w obszarze planu, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania i wymogów przepisów szczególnych.

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

§ 10.

Ustala się na całym obszarze planu:

- 1) lokalizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w Rozdziale 3 oraz wprowadza się lokalizację 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 utrzymanie 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 – oznaczone symbolem przeznaczenia **U**;
- 5) tereny usług sakralnych – oznaczone symbolem przeznaczenia **UK**;
- 6) tereny usług sportu – oznaczone symbolem przeznaczenia **US**;
- 7) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZN**;
- 8) tereny lasów – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZL**;
- 9) tereny wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych – oznaczone symbolem przeznaczenia **WS**;
- 10) tereny urządzeń nawigacji lotniczej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KL**.

§ 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 **KDGP**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej **KDZ**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDL**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**;

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

- 1) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW**;
- 2) tereny wewnętrznych ciągów pieszych - oznaczone symbolem przeznaczenia **KPP**.

§ 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. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od dróg publicznych oznaczonych symbolami:

- 1) 1. KDGP (ul. Asfaltowa – droga krajowa nr 79) - 10,0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) 1.KDZ (ul. Polna), – 7,0 do 10,0m od linii rozgraniczającej pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu
- 3) 1KDL – ul. Ptaków Leśnych – 7,0 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
- 4) 2 – 9 KDL – 5,0m od linii rozgraniczającej pasa drogowego.
- 5) KDD – 5 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego z wyjątkiem 21KDD (ul. Główna), dla której obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.

4. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW i wewnętrznych ciągów pieszych oznaczonych symbolem KPP – 5,0 m. Dopuszcza się odstępstwo zgodnie z rysunkiem planu dla dróg 1.KDW oraz 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW oraz ciągu pieszego 1.KPP.

5. 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.

6. Ustala się minimalną odległość zabudowy od granicy kompleksów leśnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się minimalną odległość zabudowy od linii brzegowej zbiorników wodnych zlokalizowanych w granicach strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią na 10m oraz ustala się minimalną odległość zabudowy od linii brzegowej pozostałych zbiorników retencyjnych i rowów melioracyjnych na 5m 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.

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, anten oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych (rozporządzenie w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska);

- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się wymóg wkomponowania nowej zabudowy w otaczający krajobraz, poprzez:
 - a) zastosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych, wynoszącym do 45°;
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - c) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na dachach budynków (dachówka lub materiały dachówko -podobne, gont) oraz innych pokryć dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu;
 - 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 powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone w małą architekturę, nawierzchnie, itp.

2. 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 należy cofnąć o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0 metra od poziomu terenu, z wyłączeniem terenów znajdujących się w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, gdzie maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m;
- 4) w przypadku realizacji podmurówki lub ogrodzenia pełnego nie może być ona wyższa niż 0,6 metra od poziomu terenu i musi posiadać prześwit umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt;
- 5) 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;
- 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 7) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 8) ustala się, odsuniecie ogrodzeń o co najmniej 1,5 m od linii brzegowej rowów melioracyjnych.

§ 16.

Plan dopuszcza sytuowanie nośników reklamowych w pasie terenu o szerokości 20,0m, przyległym do linii rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego IKDGP, w granicach działek ewidencyjnych graniczących z tą drogą.

Na obszarze planu położonym poza granicami terenu określonego w ust 1 zakazuje się sytuowania nośników reklamowych.

Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie znaków informacyjno – plastycznych i reklam na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury o , powierzchni 1 reklamy lub znaku nie przekraczającej 3 m². Ograniczenie powierzchni znaków informacyjno-plastycznych i reklam sytuowanych na budynkach nie dotyczy terenów usług oznaczonych symbolem U.

4 Zakazuje się umieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam :

na drzewach i w zasięgu ich koron;

na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);

zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.

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

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

Ustalenia w zakresie scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 17.

1. Nie wskazuje się terenów wymagających obligatoryjnie przeprowadzenia procedury scalenia i podziału na zasadach określonych w art.22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z działem III, rozdział 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się :

1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2) minimalną wielkość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3) kąt pomiędzy granicą działki a linia rozgraniczającą pasa drogowego – nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°.

3. Przy scalaniu i podziale działek na terenach przyległych do dróg wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o szerokości frontu i wielkości powierzchni mniejszych niż określone ustaleniami szczegółowymi w celu lokalizacji infrastruktury.

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. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-66/16; 17; 19), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 60-66/16, 60-66/17 i 60-66/19.

3. Na obszarze w/w stref zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót budowlanych , oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach wymienionych w ust.2 odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

§ 19.

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

2. Wskazuje się granice obszaru chronionego Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, 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 dotyczących tych Obszarów.

4. Ustala się, że na całym obszarze działania planu nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych.

5. Na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony urządzeń melioracyjnych:

- 1) ustala się zakaz zmniejszania powierzchni istniejących zbiorników wodnych,
- 2) ustala się zakaz zabudowy od granic rowów i zbiorników wodnych, w odległości określonej w §14 ust.7, oraz zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości określonej w §15 ust.2 pkt 9,
- 3) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru rowów melioracyjnych oraz zasypywania i kanalizowania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
- 4) dopuszcza się likwidację, przebudowę, w tym poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych.
- 5) ustala się obowiązek bezwzględnej ochrony rurociągów melioracyjnych poprzez

przebudowę urządzeń melioracyjnych w miejscach kolizji z obiektami kubaturowymi (niezależnie od głębokości ich posadowienia);

6. 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 miejskich po ich realizacji.

7. 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.

8. 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 ponad lokalnych systemów komunikacyjnych i inżynierskich w tym w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska.

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

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

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

Ustalenia dla obszarów wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu 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 SN oraz wskazuje się zasięgi **stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN** wynoszące po 6 m w każdą stronę od osi linii.

2. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 1 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.

3. 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 - oraz drogi klasy zbiorczej – ulicy Polnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ .
4. W celu ochrony zdrowia ludzi przed negatywnym oddziaływaniem komunikacji dla terenów o których mowa w ust.4 ustala się:
- 1) obowiązek zastosowania w zabudowie przeznaczonej na stały pobyt ludzi rozwiązań ograniczających uciążliwości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) wymóg wprowadzenia parawanów akustycznych z zieleni lub innych technicznych zabezpieczeń akustycznych.
5. W celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu, stosownie do wymogów wynikających z przepisów odrębnych - prawo ochrony środowiska - określa się przeznaczenie terenów jako:
- 1) MN i MNE – tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) MNU, U, UK – tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) US – tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
6. Wskazuje się zasięg **strefy szczególnego zagrożenia powodzią**, oznaczonej na rysunku planu.
7. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 6 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych, w tym:
- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania urządzeń wodnych,
 - 2) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub obsypisk,
 - 3) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód.
8. Zakazy, o których mowa w ust.7 mogą być zniesione poprzez zmianę zasięgu strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią o której mowa w ustępie 6., lub na podstawie indywidualnych decyzji wydanych w trybie określonym przepisami odrębnymi,

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 21.

1. Ustala się powiązanie w zakresie infrastruktury technicznej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci.
2. Przyjmuje się jako obowiązujący docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
3. Do czasu wprowadzenia zorganizowanych systemów odprowadzania ścieków dopuszcza się tymczasowe stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych, jedynie na obszarach nie znajdujących się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią– pod warunkiem zaopatrzenia w wodę ze zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej.
4. Ustala się nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.
5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
6. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

7. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym i ponad lokalnym układem komunikacyjnym zapewniają ulica Asfaltowa – droga krajowa nr 79 – oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDGP oraz drogi/ulice oznaczone symbolami 1.KDZ (ul. Polna), 6KDL i 21.KDD (ul. Główna), 1 KDL (ul. Ptaków Leśnych), 2.KDL (ul. Polna), 3.KDL (ul. Rybacka), 4 KDL (ul. Wschodnia), 5 KDL (ul. Graniczna) wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

8. 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 15,0 m.

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

10. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym ekstensywnej - 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

2) usług - 3 miejsca parkingowe/ każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;

3) usług sportu oraz usług sakralnych – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów.

11. 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. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.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 lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;

3) na terenach położonych w zasięgu **strefy szczególnego zagrożenia powodzią** obowiązują ustalenia § 20 ust.6 i ust.7;

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 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

6) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków;

7) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, 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;

8) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,4,

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 § 21 ust.10,

10) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §14.

11) 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 lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.

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

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami §17;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²;

3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m.

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

1) zgodnie z ustaleniami §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

4) dopuszcza się tymczasowe stosowanie szczelnych szamb przydomowych jedynie na terenach poza obszarem oznaczonym jako strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN i 7.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 lokalizację 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 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

5) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków dla terenów, gdzie woda gruntowa występuje płycej niż 1,5 m;

6) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, 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 i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;

7) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy posesji;

8) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,4;

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 § 21 ust.10;

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

11) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:

a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;

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

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

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami §17;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;

3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 16 m.

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

1) zgodnie z ustaleniami §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 60% 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. Da terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.MN, 9.MN 10.MN, 11MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.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 lokalizację 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 6,0 m, 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 i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;

4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

5) dla części obszarów 10.MN i 11.MN położonych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od Lotniska Okęcie ustala się nakaz zapewnienia w nowoprojektowanych budynkach izolacyjności przegród zewnętrznych – ścian zewnętrznych, okien, drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, oraz z przepisami odrębnymi;

6) dla części obszarów 10.MN i 11.MN położonych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od Lotniska Okęcie ustala się nakaz zastosowania w istniejących budynkach zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności przegród zewnętrznych – ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach, oraz z przepisami odrębnymi;

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) do 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

8) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,4;

9) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w **§ 21 ust.10**;

10) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**;

11) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:

a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości; ;

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

12) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych ulic oraz przestrzeni komunikacji wewnętrznej: dróg wewnętrznych i ciągów pieszych:

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;

c) wzdłuż pozostałych granic posesji dopuszcza się stosowanie siatki jako materiału ogrodzenia.

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

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami **§17**;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²;

3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 17 m.

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

1) zgodnie z ustaleniami **§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. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MNE, 2.MNE, 3.MNE i 4.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 lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;

3) na terenach położonych w zasięgu **strefy szczególnego zagrożenia powodzią** obowiązują ustalenia § 20 ust.7 i ust.8;

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 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

6) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków;

7) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, 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 i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;

8) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,4;

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 **§ 21 ust.10**;

10) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**;

11) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:

a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości; ;

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

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

4. **W zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

1) zgodnie z ustaleniami **§17**;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m²;

3) 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 **§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;
- 4) dopuszcza się tymczasowe stosowanie szczelnych szamb przydomowych jedynie w na terenach poza obszarem oznaczonym jako strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią.

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.MNE, 6.MNE, 11.MNE i 12.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 lokalizację 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 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, 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 i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;
- 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 ust.10**;
- 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, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach brzoza, brzoza, 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 scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami **§17**;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1500m²;
- 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 15m.

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

- 1) zgodnie z ustaleniami **§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. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.MNE**, **8.MNE**, **9.MNE** i **10.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 lokalizację 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) dla części terenu 10.MNE położonej w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od lotniska Okęcie ustala się nakaz zapewnienia w nowoprojektowanych budynkach izolacyjności przegród zewnętrznych – ścian zewnętrznych, okien, drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;
- 5) dla części terenu 10.MNE położonej w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od lotniska Okęcie ustala się nakaz zastosowania w istniejących budynkach zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności przegród zewnętrznych – ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
- 7) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, 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 i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,4;
- 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 **§ 21 ust.10**;
- 10) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**;
- 11) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;

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

12) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych ulic oraz przestrzeni komunikacji wewnętrznej: dróg wewnętrznych i ciągów pieszych:

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;

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 scalania i podziału nieruchomości:

5) zgodnie z ustaleniami §17;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię -1500m²;

7) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 18m.

7. 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.

8. 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. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MNU**, **2.MNU**, **3.MNU** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

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

2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w formie wolnostojącej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy;

3) dopuszcza się przeznaczenie części pomieszczeń zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy posesji;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) do 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

6) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków dla terenów, gdzie woda gruntowa występuje płycej niż 1,5 m;

7) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, 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 i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;

8) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,6;

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 § 21 ust.10;

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

11) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:

a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;

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

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

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami §17;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;

3) szerokość frontu nowo wydzielonej 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 50% 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. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.MNU, 5.MNU i 6.MNU** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

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

2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy usługowej, w formie wolnostojącej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny.

3) dopuszcza się przeznaczenie części pomieszczeń zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) do 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, 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;

6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,6;

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 ust.10;

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, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;

b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym 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 scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami §17;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²;

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 50% 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.

§ 30.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.MNU, 8.MNU, 9.MNU, 10.MNU, 11.MNU, 12.MNU, 13.MNU i 14.MNU** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie podstawowe** : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

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

2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny, oraz wolnostojące budynki usługowe.

3) w terenach 8.MNU i 10.MNU położonych w zasięgu **strefy szczególnego zagrożenia powodzią** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz inne ustalenia § 20 ust.6 i ust.7;

- 4) dopuszcza się przeznaczenie części pomieszczeń zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 5) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków w granicach terenu 7MNU, 8.MNU i 9MNU
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
- 7) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, 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 i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,6;
- 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 § 21 ust.10;
- 10) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §14;
- 11) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach brzo, brzo, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.
- 12) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §17;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m² z wyłączeniem terenu 8.MNU gdzie minimalną powierzchnię działki budowlanej winny posiadać - 1500 m² ;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 18 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 50% ich powierzchni licząc dla każdej działki budowlanej, z wyłączeniem terenu 8.MNU gdzie powierzchnia biologicznie nie może być mniejsza niż 70%.

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; dla terenów 8.MNU, 9.MNU, 10.MNU, 11.MNU i 15.MNU komunikacja z dróg serwisowych zlokalizowanych w pasie drogowym drogi 1.KDGP;
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci;
- 4) w terenach 8.MNU i 10.MNU dopuszcza się tymczasowe stosowanie szczelnych szamb przydomowych pod warunkiem zapewnienia szczelności w przypadku zalania.

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **15.MNU, 16.MNU, 17.MNU, 18.MNU, 19.MNU i 20.MNU** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami.

3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie części pomieszczeń zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, 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 i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,6;
- 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 ust.10;
- 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, od ciemnej czerwieni do czerwonej brązu lub odcieniach szarości;
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach brzozy, brzozy, 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 scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) zgodnie z ustaleniami §17;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2500 m², z wyłączeniem części terenów 16.MNU i 17.MNU położonych poza obszarem otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego gdzie powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się nie mniejszą niż-1000 m²;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m.

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

- 1) zgodnie z ustaleniami §19, §20;
- 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 3) w granicach terenu 19.MNU ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych położonych w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, nie może być mniejsza niż 70% ich powierzchni licząc dla każdej działki budowlanej a poza granicami otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego w części terenów 16.MNU i 17.MNU nie mniejsza niż 50%.

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; dla funkcji usługowej komunikacja z dróg serwisowych zlokalizowanych w pasie drogowym drogi 1.KDGP;
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 32.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U i 7.U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny usług.

3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy usługowej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) na terenie 1.U w granicach **strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią** obowiązują ustalenia § 20 , ust.6 i ust.7;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wbudowanej w budynek usługowy lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej , dla właściciela obiektu usługowego , lub prowadzącego działalność gospodarczą na danej działce. , z zastrzeżeniem że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
- 5) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków w granicach terenu 1.U
- 6) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**;
- 7) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, szarości – nie dotyczy dachów płaskich;
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) do 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
- 9) maksymalna intensywność zabudowy 1,0
- 10) ustala się obowiązek zabezpieczania odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach własnej działki - wg wskaźnika określonego w **§ 21 ust.10**;
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. **W zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) zgodnie z ustaleniami **§17**;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 500 m²;
- 3) nowo wydzielane działki budowlane winny przylegać do drogi publicznej;
- 4) front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 16 m.

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

- 1) zgodnie z ustaleniami **§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 30% powierzchni terenu.

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, dla terenów 1.U i 4.U – komunikacja z dróg serwisowych zlokalizowanych w pasie drogowym drogi 1.KDGP;
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci
- 4) w terenie 1.U dla obsługi zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się tymczasowe stosowanie szczelnych szamb przydomowych jedynie w na terenach poza obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią.

§ 33.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1.UK** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny usług sakralnych.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
- 2) ustala się lokalizację kościoła wraz z domem parafialnym oraz ze strefą reprezentacyjnego wejścia do obiektu - placem przedkościelnym, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań i usług związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków dla terenu , gdzie woda gruntowa występuje płycej niż 1,5m.
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu – zgodnie z ustaleniami § 14, z wyłączeniem wieży kościoła gdzie dopuszcza się spadki dachu do 60° oraz wprowadzenie indywidualnych rozwiązań projektowych;
- 6) dopuszcza się realizację kościoła i jego wieży w postaci dominanty przestrzennej;
- 7) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe ogrodzeń od strony ulic, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych:
 - a) kolorystyka konstrukcji ogrodzeń oraz podmurówki w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach brązu, 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;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy 0,7;
- 9) zorganizowanie placu przedkościelnego jako strefy reprezentacyjnego wejścia do obiektu, poprzez:
 - a) indywidualne zaprojektowanie posadzki placu przedkościelnego oraz oświetlenia wraz z drobnymi formami architektonicznymi i towarzyszącą zielenią;
 - b) zastosowanie jako materiału nawierzchniowego naturalnego kamienia w postaci np. płyt z granitu lub bazaltu, drobnowymiarowych elementów z tych materiałów, np. różnobarwnej kostki, z możliwością łączenia materiałów; dopuszcza się stosowanie innych materiałów o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
- 10) wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami **§ 21 ust.10**;
- 11) stanowiska postojowe powinny być urządzone jako parking w zieleni.
- 12) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami **§ 17**

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3500m²

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

1) zgodnie z ustaleniami §19, §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 40% powierzchni terenu.

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 istniejącej i projektowanej sieci.

§ 34.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny usług sportu.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, w tym infrastrukturę techniczną (przepompownia ścieków) - z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;

2) ustala się lokalizację urządzeń sportowych;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy usług sportu;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) do 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe),

b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej towarzyszącej terenowym urządzeniom sportowym - do 6, 0 m,

c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

5) maksymalna intensywność zabudowy 0,9;

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

7) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:

a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub w odcieniach szarości – nie dotyczy dachów płaskich;

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

8) ustala się zagospodarowanie niezabudowanej części terenów jako zieleni urządzonej i terenowych urządzeń sportu i rekreacji;

9) ustala się obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach własnej działki - wg wskaźnika określonego w § 21 **ust.10**;

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

4. W zakresie scalania podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami §17

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 20000m²;

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

- 1) zgodnie z ustaleniami §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 60% powierzchni terenu.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

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

§ 35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZN, 2.ZN i 3.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 lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń terenowych, ciągów pieszych.
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §17;
- 2) w procesie scalania i podziału 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 budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów liczonych łącznie w granicach terenów ZN i terenów przyległych MNE (dotyczy 1.ZN, 2.ZN), lub MNU (dotyczy 3.ZN).

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

- 1) zgodnie z ustaleniami §19, §20;
- 2) ustala się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu.

§ 36.

1. 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) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń terenowych i ciągów pieszych.

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

- 1) zgodnie z ustaleniami §19, §20;
- 2) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;

§ 37.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS, 10.WS i 11.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 innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów,

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

1) zgodnie z ustaleniami §19, §20.

§ 38.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KL i 2.KL** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie podstawowe** : tereny urządzeń nawigacji lotniczej.

3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**

1) ustala się przeznaczenie terenu na lokalizację urządzeń nawigacji lotniczej,

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) 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.

4. **W zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

1) zgodnie z ustaleniami §17.

5. **W zakresie ochrony środowiska i dóbr kultury :**

2) zgodnie z ustaleniami §19, §20.

6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**

1. zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5**

2. komunikacja z istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych wskazanych na rysunku planu,

3. infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 4. Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 39.

1. Układ drogowo-uliczny, w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

stanowią drogi: główna ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 79 (ulica Asfaltowa), drogi zbiorcze (ulica Polna) oraz drogi lokalne i dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

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

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

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

l.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa	szerokość w liniach rozgraniczających (m)
	istniejąca/projektowana nr 79, ul. Asfaltowa	1.KDGP	główna ruchu przyspieszonego	55 wraz z drogami serwisowymi
	istniejąca/projektowana ul. Polna	1.KDZ	zbiorcza	16 – 20 m zgodnie z rysunkiem planu
	istniejąca/projektowana ul. Ptaków Leśnych	1.KDL	lokalna	16
	istniejąca ul. Polna	2.KDL	lokalna	w granicach planu pas od 3m do 4m zgodnie z rysunkiem planu
	istniejąca/projektowana ul. Rybacka	3.KDL	lokalna	w granicach planu pas o szerokości do 2 m, zgodnie z rysunkiem planu
	istniejąca/projektowana ul. Wschodnia	4.KDL	lokalna	12
	istniejąca/projektowana ul. Graniczna	5.KDL	lokalna	w granicach planu pas o szerokości od 6 do 7m zgodnie z rysunkiem planu
	istniejąca/projektowana ul. Główna	6.KDL	lokalna	w granicach planu pas o szerokości do 3.0 m zgodnie z rysunkiem planu

	projektowana	7.KDL	lokalna	12
	projektowana	8.KDL	lokalna	12
	projektowana	9.KDL	lokalna	12
	istniejąca/projektowana ul. Ruczajowa	1.KDD	dojazdowa	10
	projektowana	2.KDD	dojazdowa	10
	istniejąca/ projektowana	3.KDD	dojazdowa	10 – lokalnie z poszerzeniem do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu
	istniejąca ul. Łąkowa	4.KDD	dojazdowa	w granicach planu pas o szerokości od 3 m do 4m zgodnie z rysunkiem planu
	projektowana	5.KDD	dojazdowa	10
	projektowana	6.KDD	dojazdowa	10
	istniejąca/ projektowana ul. Leśna	7.KDD	dojazdowa	10
	projektowana	8.KDD	dojazdowa	w granicach planu pas o szerokości do 4m
	projektowana	9.KDD	dojazdowa	w granicach planu od 7m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu
	projektowane	10.KDD , 11.KDD , 12.KDD , 13.KDD	dojazdowe	10
	istniejąca/ projektowana	14.KDD	dojazdowa	10
	projektowane	15.KDD , 16.KDD	dojazdowe	10
	istniejąca/	17.KDD	dojazdowa	10

	projektowana			
	istniejąca/ projektowana	18.KDD	dojazdowa	10
	istniejąca/ projektowana ul. Kolejowa	19.KDD	dojazdowa	10
	istniejąca/ projektowana ul. Wschodnia	20.KDD	dojazdowa	w granicach planu pas o szerokości do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu
	Istniejąca ul. Główna	21.KDD	dojazdowa	Zgodnie z rysunkiem planu 6-9 m

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

l.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)
	istniejąca	1.KDW, 2.KDW	6
	projektowane	3.KDW – 12.KDW	8 z placem do zawracania na zakończeniu
	projektowane	13.KDW, 14.KDW	8 z placem do zawracania na zakończeniu
	projektowana	15.KDW	6
	istniejące/projektowane	16.KDW-19.KDW	6 z placem do zawracania na zakończeniu
	projektowana	20.KDW	8
	projektowana	21.KDW	5
	istniejąca/projektowana	22.KDW	8
	istniejąca/projektowana ul. Przechodnia	23.KDW	8
	istniejący	1.KPP	4

§ 40.

1. Ustala się lokalizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg: 1.KDGP – ul. Asfaltowa, 1.KDZ - ul. Polna, 1.KDL – ul. Ptaków Leśnych, 2.KDL - ul. Polna, 3.KDL - ul. Rybacka, 6.KDL - ul. Główna oraz dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w pozostałych ulicach.

2. Dla ulicy 6.KDD ustala się wymóg wykonania indywidualnego projektu posadzki placu oraz oświetlenia wraz z drobnymi formami architektonicznymi i towarzyszącą zielenią w powiązaniu z placem przed kościołem.

3. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek poprzez nie oznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6m.

§ 41.

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, ustala się odprowadzenie wód opadowych z układu podstawowego ulic poprzez system studni chłonnych do gruntu, bądź też do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych po uprzednim podczyszczeniu.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu
Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 42.

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 przepisami odrębnymi
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

§ 43.

1. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych 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 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 oraz innych powierzchni utwardzonych siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, lub do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych , po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt 2 na całym obszarze planu;
 - 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
4. Ustala się nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.
5. 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

§ 45.

1. Ustala 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, modernizację i wymianę istniejących stacji rozdzielczych oraz budowę nowych stacji.

3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wprowadzonych 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 na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
5. 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.
6. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym.
7. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

Gazownictwo

§ 46.

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”.
2. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
3. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
4. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
5. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

Gospodarka odpadami

§ 47.

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

§ 48.

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 przepisami odrębnymi. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

Telekomunikacja

§ 49.

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy usługowej i produkcyjnej w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.

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

§ 50.

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w wysokości:

- 1) 20 % dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNE i MNU, U, US, UK,
- 2) 0 % dla terenów oznaczonych symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPP, ZL, ZN oraz WS.

Rozdział 7.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 51.

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

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

§ 52.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 53.

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

§ 54.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piasecznie

mgr inż. Piotr Obłoz

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Żabieniec**

Zgodnie z art.14, pkt.1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z dnia 12.06.2012r.poz.647 tekst jednolity) Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 122/VII/2007 z dnia 14.03.2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Żabieniec**. W procedurze planistycznej zapewniono udział miejscowego społeczeństwa w procesie sporządzania planu .

Stosownie do art. 17 pkt. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „*Kurier Południowy*” Nr 21 (200) z dnia 08-14 czerwca 2007 r. oraz poprzez obwieszczenia o podjęciu uchwały **o przystąpieniu do sporządzenia planu** i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia.

Złożono 11 wniosków, w tym 2 zbiorowe.

Stosownie do art. 17 pkt. 10 i 11 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: - ogłoszono w prasie lokalnej „*Kurier Południowy*” nr 2 (373) z dnia 14-20 stycznia 2011 r. oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu w biuletynie informacyjnym Miasta i Gminy Piaseczno oraz poprzez obwieszczenia **o I wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu** od 4 maja 2011 r. do 3 czerwca 2011 r.(termin przedłużono na wniosek mieszkańców do 17 czerwca lipca 2011r.), i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 15 lipca 2011 r. Wniesiono 29 pism zawierających 65 uwag, z czego nie uwzględniono 35 uwag. Spowodowało to konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ogłoszenie w tej sprawie ukazało się w prasie lokalnej, „*Nad Wisłą*” Nr 3 (363) – 26 stycznia 2012r, oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu w biuletynie informacyjnym Miasta i Gminy Piaseczno oraz poprzez obwieszczenia. Termin II wyłożenia **do publicznego wglądu projektu planu ustalono**

od 6 lutego do 6 marca 2012r., z możliwością składania uwag do 4 kwietnia 2012r.

Wniesiono 11 pism zawierających 21 uwag, z czego nie uwzględniono 12 uwag. Przy czym projekt planu opracowany po II wyłożeniu dodatkowo uwzględnił 2 uwagi z I wyłożenia.

Po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.,proponuje się podjęcie powyższej uchwały.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 1252/XLI/2013
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 18 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy 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 miasta.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **miejsowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec** 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 (tereny oznaczone symbolami KDL, KDD) na terenach przeznaczonych w **miejsowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec** pod tę funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą jak też 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 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 1997 r. 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 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 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 2001r. Nr 72, poz. 747 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 w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.
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.).

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Piasecznie

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części WSI ŻABIENIEC

I WYŁOŻENIE od 04.V do 17.VI. 2011r.

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 ¹⁾ w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2011.05.31	Agnieszka Dziekanowska-Pruszevska, Krystyna Dziekanowska	Wprowadzenie drogi pomiędzy działką Leśna 8, a lasem.	dz. nr ewid. 122/3			nie		nie	Nie dotyczy terenu objętego planem. Droga o której mowa zlokalizowana byłaby poza granicą planu przebiegającą po granicy działki przy ul. Leśnej 8
2.	2011.05.31	Tadeusz Dziekanowski, Krystyna Dziekanowska Podpisano: Tadeusz Dziekanowski Krystyna Dziekanowska Stanisław Dziekanowski dz. nr 38/14 Jarosław Miller dz. nr 38/6 Kozłowski Józef Knyziak 35/3 Joanna Bomba	1. Pozostawienie dotychczasowej szerokości ul. Łąkowej 2. Likwidacja połączenia ulicy Łąkowej z ul. Ruczajową (1.KDD)	dz.nr ewid. 38,13, 38/15, 38/14, 38/6, 35/3, 34/4, 54/1, 53/1, 34/3	drogi: 1.KDD		nie 1 2		nie 1 2	Stworzenie ciągu komunikacyjnego pomiędzy ul. Rybacką a ul. Asfaltową, o charakterze drogi publicznej dojazdowej KDD(10m) jest niezbędne w celu zapewnienia prawidłowej obsługi terenów przyległych.

		Ewa Balikowska, 34/4 Piotr Cibicki Ireneusz Gibkiewicz Hanna Gibkiewicz Wojciech Stawski 53/1 Joanna Stawska 53/1 Markowska Agata 37 Zroda Barbara 5 (nazwisko nieczytelne) J. Bukowski 34/3								
3.	2011.06.15	Krystyna Pierścińska,	1. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej do 1000m ² , 2. dopuszczenie minimalnej szerokości do 10m, 3. usytuowanie drogi dojazdowej w sposób umożliwiający podział na dwie działki budowlane po 1000 m ² każda 4. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej z usługami. 5. Wydłużenie projektowanej drogi dojazdowej do działki 73/3	dz.nr ewid. 66/2	7.MNE	tak pkt 1 pkt 4	nie pkt 2 pkt 3 pkt 5	tak pkt 1 pkt 4	nie pkt 2 pkt 3 pkt 5	Ad. 2 i 3 Parametry geometryczne wydzielonych działek (szerokość 10m) uniemożliwiają ich racjonalną zabudowę i zagospodarowanie. Istnieje możliwość łączenia i podziału działek sąsiednich, oraz wydzielenie komunikacji wewnętrznej nie wyznaczonej w planie. Ad. 5 Brak możliwości wydłużenia sięgacza ze względu na wcześniejszy podział działki nr ewid. 71.
4.	2011.06.15	Anna Wieczorek	1. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej do 1000m ² , 2. dopuszczenie minimalnej szerokości do 10m, 3. przeznaczenie działki pod funkcje usługowe 4. Wydłużenie projektowanej drogi dojazdowej do działki 73/3	dz.nr ewid. 73/3	10.MNU	tak pkt 1 pkt 3	nie pkt 2 pkt 4	tak pkt 1 pkt 3	nie pkt 2 pkt 4	Ad. 2 Parametry geometryczne wydzielonych działek (szerokość 10m) uniemożliwiają ich racjonalną zabudowę i zagospodarowanie. Istnieje możliwość łączenia i podziału działek sąsiednich, oraz wydzielenie komunikacji wewnętrznej nie wyznaczonej w planie. Ad. 4 Brak możliwości wydłużenia sięgacza ze względu na wcześniejszy podział działki nr ewid. 71
5.	2011.07.12	Wojciech i Krystyna ChudzińskiKrzysztof Dobosiewicz,	Likwidacja rowu melioracyjnego 8.WS	dz.nr ewid. 46/1, 45/1, 44	8.WS		nie		nie	Rów będący przedmiotem uwagi istnieje w terenie.
6.	2011.06.27	Jacek Bieniek, Stara Iwiczna,	1.Przesunięcie granicy terenów zalewowych o 10m 2. Nieaktualność mapy wysokościowej na której opracowano plan.	dz.nr ewid. 29/3, 29/2		tak pkt 2	nie pkt 1	tak pkt 2	nie pkt 1	Ad.1 Plan w części tekstowej dopuszcza zniesienie zakazów dotyczących inwestowania w granicach terenów określonych jako „strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią”, w trybie określonym

										<p>przepisami odrębnymi t.j. po uzyskaniu pozytywnej decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej lub poprzez zmianę zasięgu tej strefy.</p> <p>Projekt planu miejscowego opracowano w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego sporządzone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej – art. 88f ustawy prawo wodne.</p> <p>Ad.2 Projekt planu miejscowego uwzględniający rozstrzygnięcie uwag sporządzono na nowo zakupionych ,aktualnych mapach cyfrowych.</p>
7.	2011.06.28	Joanna i Andrzej Rachwalscy,	Zmiana przeznaczenia terenu 1.ZL na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. nr ewid. 219/3	1.ZL		nie		nie	
8.	2011.06.30	Krzysztof Walendzik,	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wykreślenie z rysunku nieistniejącej linii elektroenergetycznej SN. 2. Zmniejszenie zasięgu terenów zalewowych. 	dz. nr ewid. 30		tak pkt 1	nie pkt 2	tak pkt 1	nie pkt 2	<p>Ad.2 Plan w części tekstowej dopuszcza zniesienie zakazów dotyczących inwestowania w granicach terenów określonych jako „strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią”, w trybie określonym przepisami odrębnymi t.j. po uzyskaniu pozytywnej decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej lub poprzez zmianę zasięgu tej strefy.</p> <p>Projekt planu miejscowego opracowano w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej – art. 88f ustawy prawo wodne.</p>
9.	2011.05.27	Grażyna i Kazimierz Sender	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nieaktualność map sytuacyjno-wysokościowych, 2. Rzędne terenu na mapie nie odpowiadają rzeczywistości ze względu na podniesiony sztucznie poziom gruntu, 3. Wyznaczony obszar zalewowy nie odpowiada rzeczywistości, 4. Zamierzone przez właścicieli zasypywanie stawu na działkach nr ewid. 30, 29/5 i 29/6 spowoduje dalsze zmiany stosunków wodnych – brak możliwości retencji wód powierzchniowych i zalewanie terenu. 	dz. nr ewid.29/5, 29/6, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50		tak pkt 1 pkt.4	nie pkt 2 pkt 3	tak pkt 1 pkt.4	nie pkt 2 pkt 3	<p>Ad.1 Projekt planu miejscowego uwzględniający rozstrzygnięcie uwag sporządzono na nowo zakupionych aktualnych mapach cyfrowych..</p> <p>Ad.2 – nie dotyczy problematyki mpzp</p> <p>Ad. 3 Projekt planu sporządzono w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej – art. 88f ustawy prawo wodne.</p> <p>Ad.4.Zasypywanie zbiorników wodnych uniemożliwia ustalenie § 19ust.1 tekstu planu.</p>

10.	2011.07.15	Paweł Dziekanowski	1. Likwidacja połączenia ulicy Łąkowej z ul. Ruczajową (1.KDD), 2. Zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 60% dla terenów 1.MN i 5.MNE 3. Dopuszczenie w terenach 1.MN i 5.MNE lokalizowania budynków usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice posesji. 4. Wprowadzenie w art.14 ust.6 zapisu dopuszczającego zachowanie istniejącej zabudowy, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany.	dz. nr ewid. 38/11, 38/15, 123	1.KDD, 1.MN, 5.MNE	tak pkt 4	nie pkt 1 pkt 2 pkt 3	tak pkt 4	nie pkt 1 pkt 2 pkt 3	Ad.1 Stworzenie ciągu komunikacyjnego pomiędzy ul.Rybacką a ul.Asfaltową, o charakterze drogi publicznej dojazdowej 1KDD (10m) jest niezbędne w celu zapewnienia prawidłowej obsługi terenów przyległych. Ad 2 Brak zgodności propozycji z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Piaseczno Ad.3 W granicach terenu 1MN i 5MNE dopuszczona jest funkcja usługowa jedynie jako wbudowana, zgodnie z ustawą Prawo Budowlane
11.	2011.07.18	Robert Pruszewski	1. Likwidacja połączenia ulicy Łąkowej z ul. Ruczajową (1.KDD), 2. Dopuszczenie zabudowy szeregowej i bliźniaczej w terenie 7.MN	dz. nr ewid. 27/1	7.MN		nie 1 2		nie 1 2	Ad.1 Stworzenie ciągu komunikacyjnego pomiędzy ul.Rybacką a ul.Asfaltową, o charakterze drogi publicznej KDD (10m) jest niezbędne w celu zapewnienia prawidłowej obsługi terenów przyległych.. Ad.2 Brak zgodności propozycji z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Piaseczno.
12.	2011.07.12	Bogumiła Świetlik, Henryka Myszkowska Alicja Badronek Dariusz Mika Wiesława i Krzysztof Dorosiewicz, Wojciech Chudziński	Pozostawienie dotychczasowej klasy ulicy Głównej, brak zmiany szerokości.	dz. nr ewid.			nie		nie	Zgodnie z przyjętą uchwałą nr 1187/XL/2009 Rady Gminy Piaseczno koncepcją obsługi komunikacyjnej , wykonaną przez ARUP, obsługa omawianego terenu odbywać się będzie drogą powiatową klasy zbiorczej (KDZ), o ustawowej szerokości 20,0m. Ze względu na stan zagospodarowania terenu odcinek drogi położony po południowej stronie ul. Asfaltowej zmniejszono do 12,0m. i nadano mu klasę drogi lokalnej. Dla zapewnienia prawidłowej obsługi nie jest możliwe dalsze zawężenie linii rozgraniczających ulicy.
13.	2011.07.08	Maciej Kostrzębski i Anna Ostaszewska-Kostrzębska	1. Przesunięcie ulicy 14.KDD, 2. Budowa przyłącza kanalizacyjnego na działce 204/3, 3. Odkupienie przez gminę posesji 204/4 i przekazanie działki zamiennej.	dz. nr ewid. 204/3, 204/4, 204/16	14.KDD	tak pkt 1	nie pkt 2 pkt 3	tak pkt 1	nie pkt 2 pkt 3	Ad.1 Przekształcenie drogi 14.KDD na drogę wewnętrzną i pozostawienie w dotychczasowym przebiegu. Ad. 2 i 3 uwagi nie dotyczą problematyki mpzp

14.	2011.07.07	Maciej Stolarski,	<p>1. Zmiana zasięgu strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią.</p> <p>2. Wniosek o opracowanie mpzp dla: części wsi Żabieniec pomiędzy ulicą Łąkową i rzeką Jeziorką ze względu na podnoszenie poziomu terenu przez właścicieli (nawożenie ziemi); części wsi Żabieniec pomiędzy ulicą Rybacką a rzeką Czarną.</p> <p>3. Brak dostatecznej informacji o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.</p>	dz. nr ewid.36/2		tak pkt 1	nie pkt 2, pkt 3	tak pkt 1	nie pkt 2, pkt 3	<p>Ad.1 Plan w części tekstowej dopuszcza zniesienie zakazów dotyczących inwestowania w granicach terenów określonych jako „strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią”, w trybie określonym przepisami odrębnymi t.j. po uzyskaniu pozytywnej decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej lub poprzez zmianę zasięgu tej strefy.</p> <p>Projekt planu miejscowego opracowano w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej – art. 88f ustawy prawo wodne.</p> <p>. .Ad 2 Nie dotyczy terenu objętego planem. Wnioski zostaną zarejestrowane i przekazane do rozpatrzenia zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ad.3 Informacja o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu była podana zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
15.	2011.07.07	Józef Stolarski	<p>1. Zmiana zasięgu strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią.</p> <p>2. Wniosek o opracowanie mpzp dla: części wsi Żabieniec pomiędzy ulicą Łąkową i rzeką Jeziorką ze względu na podnoszenie poziomu terenu przez właścicieli (nawożenie ziemi); części wsi Żabieniec pomiędzy ulicą Rybacką a rzeką Czarną.</p> <p>3. Brak dostatecznej informacji o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.</p>	dz. nr ewid. 36/1		tak pkt 2	nie pkt 1, pkt 3	tak pkt 2	nie pkt 1, pkt 3	<p>Ad.1 Plan w części tekstowej dopuszcza zniesienie zakazów dotyczących inwestowania w granicach terenów określonych jako „strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią”, w trybie określonym przepisami odrębnymi t.j. po uzyskaniu pozytywnej decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej lub poprzez zmianę zasięgu tej strefy.</p> <p>Projekt planu miejscowego opracowano w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej – art. 88f ustawy prawo wodne.</p> <p>. .Ad 2 Nie dotyczy terenu objętego planem. Wnioski zostaną zarejestrowane i przekazane do rozpatrzenia zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ad.3 Informacja o wyłożeniu projektu planu</p>

											miejscowego do publicznego wglądu była podana zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
16.	2011.07.13	Pelagia i Zbigniew Dziekanowscy	Protest przeciwko uznaniu działki za tereny zalewowe.	dz. nr ewid. (brak informacji)			nie		nie	Plan w części tekstowej dopuszcza zniesienie zakazów dotyczących inwestowania w granicach terenów określonych jako „strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią”, w trybie określonym przepisami odrębnymi t.j. po uzyskaniu pozytywnej decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej lub poprzez zmianę zasięgu tej strefy. Projekt planu miejscowego opracowano w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej – art. 88f ustawy prawo wodne.	
17.	2011.07.13	Krzysztof Świetlik	1.Brak zgody na prowadzenie drogi nr 13.KDD 2. Brak zgody na prowadzenie drogi nr 9 KDL przez działkę nr ewid. 184.	dz. nr ewid. 184	13.KDD, 9.KDL	tak pkt 1	nie pkt.2	tak pkt 1	nie pkt.2	Ad.2 Ulica 9.KDL jest niezbędna dla obsługi komunikacyjnej obszaru.	
18.	2011.07.15	Janina i Kazimierz Jurek	Protest przeciwko uznaniu działki za tereny zalewowe.	dz. nr ewid. 31/3			nie		nie	Plan w części tekstowej dopuszcza zniesienie zakazów dotyczących inwestowania w granicach terenów określonych jako „strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią”, w trybie określonym przepisami odrębnymi t.j. po uzyskaniu pozytywnej decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej lub poprzez zmianę zasięgu tej strefy. Projekt planu miejscowego opracowano w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej – art. 88f ustawy prawo wodne.	
19.	2011.07.15	Jolanta Lewandowska	1. Przedłużenie drogi 3.KDW do działki ewid. 69/3 oraz dalej do działki 73/3.	dz. nr ewid. 69/3	3.KDW, 7.MNE	tak	nie pkt 1	tak	nie pkt 1	Ad. 1 Brak możliwości wydłużenia sięgacza do działki 73/3 ze względu na wcześniejszy podział działki nr ewid. 71.	

			2. Zmiana powierzchni minimalnej działki budowlanej na 1000m ² . 3. Zmiana przeznaczenia na MNU			pkt 2	pkt 3	pkt 2	pkt 3	
20.	2011.07.15	Cezary Sobieraj	Przesunięcie pasa ulicy Ruczajowej tak aby oś ulicy znajdowała się w granicy z posesją sąsiednią.	dz. nr ewid. 29/6	1.KDD		nie		nie	Zmiana przebiegu drogi nie jest możliwa ze względu na zbiorniki wodne istniejące na działkach po jej zachodniej stronie, oraz na zagospodarowanie tych terenów.
21.	2011.07.22	Włodzimierz i Elżbieta Dyszkiewicz	1. Zmiana przeznaczenia części terenu 14.MNU na tereny zabudowy usługowej. 2. Przeznaczenie pozostałej części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. 3. Likwidacja drogi 19.KDD 4. Korekta przebiegu drogi 15.KDD	dz. nr ewid.215/1 216/1, 215/2, 216/2, 322/1	14.MNU, 19.KDD, 15.KDD	tak pkt 1 pkt 2 pkt 3	nie pkt 4	tak pkt 1 pkt 2 pkt 3	nie pkt 4	Ad. 4 przebieg drogi 15 KDD nie ogranicza możliwości inwestowania na działce po jej zachodniej stronie.

II WYŁOŻENIE od 6. II do 6. III 2012r.

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 burmistrza miasta ⁷⁾ w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	28.03.2012r.	Mieszkańcy ul.Polnej : K.Pierścińska A.Gielert-Wieczorek H.Wasiewicz J.Lewandowska B.Gwiazdowicz G.Dworakowski	Wnoszą o przedłużenie drogi 3 KDW	66/2 73/3 67/3 69/3 68/3 i 64/3 71/7 i 71/9	10MNU		nie		nie	Droga nie jest niezbędna do obsługi działek w terenie 10 MNU – brak zgody wszystkich właścicieli.

2.	02.04.2012r.	Zofia, Włodzimierz i Janusz .Pisarek	Brak zgody na zmniejszenie powierzchni działki w wyniku wyznaczenia układu komunikacyjnego : ul.Polnej- drogi KDL, i drogi dojazdowej 6KDD	.99	4MNU	tak część	nie część	tak część	nie część	Linie rozgraniczające ul.Polnej zawężono do 10m. t.j. najmniejszego przekroju dla publicznej drogi dojazdowej, (4.0 m w granicach niniejszego planu). Drogę 6 KDD przekształcono na drogę wewnętrzną o szerokości 6.0m.
3.	03.04.2012r.	Krystyna Dziekanowska	1.Wnosi o : dachy płaskie w terenie 5MNE 2.Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 60%	38/8	5 MNE	tak 1	nie 2	tak 1	nie 2	Ad.2 Przyjęta w projekcie planu powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z obowiązującym Studium
4.	03.04.2012r	Paweł Dziekanowski	1. Wnosi o dopuszczenie wolnostojących usług w terenie 1MN 2. Likwidacje połączenia ul.Ruczajowej z ul.Łąkową 1KDD	38/8	1MN 1KDD		nie 1 2		nie 1 2	Ad.1 Ustalenia dla terenu MN położonego w sąsiedztwie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz terenów zalewowych rzeki Jeziorki, a także obecny charakter zabudowy, wykluczają możliwość realizacji wolnostojących usług. W budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego można jedynie przeznaczyć część pomieszczeń na usługi nieuciążliwe. Ad.2 Droga dojazdowa 1KDD jest niezbędna do prawidłowej obsługi terenów przyległych.
5.	04.04.2012r	Agnieszka Dziekanowska- Prruszevska	1.Proponuje zapis w § 14,ust.6 : „zachowuje sie istniejącą zabudowę w granicy kompleksów leśnych z prawem do działań remontowych...” 2.Dopuszczenie usług wolnostojących w terenie 5MNE	122	5MNE		nie 1 2		nie 1 2	Ad.1. § 14, ust. 5 wyczerpuje kwestię dotyczącą zachowania i remontów istn. zabudowy. Tereny lasów znajdują się poza granicami projektu planu. Treść § 14, ust.6 ustalając odległość zabudowy od granicy kompleksów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi, reguluje zagadnienia związane z dopuszczeniem nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów leśnych.

										Ad.2 Teren 5MNE położony jest w otulinie CHPKr.Ustalenia dla terenu MNE wykluczają możliwość realizacji wolnostojących usług. W budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego można jedynie przeznaczyć część pomieszczeń na usługi nieuciążliwe.
6.	04.04.2012r	Ireneusz Ciołkiewicz	1. Proponuje w terenie MNE dopuszczenie usług wolnostojących 2. J.w. – na działce dwa budynki.	31/2 33/1	1MNE		nie 1 2		nie 1 2	Ad1 i 2 Z uwagi na bliskość rzeki Jeziorki i położenie w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią , gdzie obowiązują zakazy określone w ust.7 i 8 § 20 – tekst planu, dla tereni 1MNE w planie przyjęto funkcje zabudowy mieszkaniowej, ekstensywnej, z którą kolidowałaby realizacja wolnostojącej zabudowy usługowej. Dodatkowym czynnikiem wykluczającym tę funkcję, jest obsługa komunikacyjna działek nr 31/2 i 33/1 – poprzez drogę wewnętrzną nie wyznaczoną na rysunku planu. W budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego można jedynie przeznaczyć część pomieszczeń na usługi nieuciążliwe.
7.	04.04.2012r	Anna Pindelska	1. Postulat zmniejszenia min.powierzchni działek z 1000m ² do 800m ² 2. J.w., w przypadku łączenia działek i ich podziału 3. Postulat zmniejszenia szerokości frontu działek do 17.5m 4. postulat zmniejszenia min. szerokości drogi wewnętrznej do 5m	178/3 178/4	15 MN	tak	nie 1 2 3 4	tak 3	nie 1 2 4	Ad1 i 2. Minimalna powierzchnia działek przyjęta w projekcie planu jest zgodna z obowiązującym Studium. Ad.3 Minimalną szerokość frontu działek zmniejszono do 17.0m Ad.4 Minimalną szerokość drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku projektu planu ustalono na 6.0m

Przewodniczący Rady Miejskiej