

UCHWAŁA 118/VII/2011
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
z dnia 20.04.2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gołków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142 poz 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 1399/LIV/06 z dnia 31 sierpnia 2006r. Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gołków oraz Uchwałą Nr 280/XII/2007 z dnia 29 sierpnia 2007r. Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie zmiany Uchwały Nr 1399/LIV/06 z dnia 31 sierpnia 2006r. Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gołków, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwala co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Gołków, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą .

§ 2.

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

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 10) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej,

- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - 12) 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 zawiera ustaleń dotyczących terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach planu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do 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 różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące granice obszarów chronionych, ustanowionych odrębnymi aktami prawnymi:
 - 1) granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - 2) granice otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - 3) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
4. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) zasięg stref ochronnych od istniejących i projektowanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - 2) zasięg strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią.
5. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6.

Ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Rozdział 2

Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7.

Ilekcroć 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 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** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, 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, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt.a,
- 6) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe lub państwowe,
- 7) **nowo wydzielanych działkach budowlanych** – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po uprawomocnieniu się niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego,
- 8) **front nowo wydzielonej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie,
- 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 10) **liniach proponowanych podziałów geodezyjnych** – należy przez to rozumieć zalecane w planie, nie stanowiące ustaleń planu, linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających lub innych obiektów, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2 m oraz balkonów,
- 12) **makroniwelacji terenu** – należy przez to rozumieć trwałe przekształcenie naturalnej rzeźby terenu. Za makroniwelację nie uważa się przekształcenia naturalnej rzeźby terenu związanej z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej,
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce budowlanej do jej powierzchni,
- 14) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie największą odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego przy najniższej położonym

- wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych, a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),
- 15) **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 powierzchni działki.

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, w tym w szczególności uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zakazu lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji reklam i nośników reklamowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji dominant przestrzennych, ustalenia maksymalnych wysokości zabudowy, obowiązującej kolorystyki budynków, dopuszczalnej geometrii dachów, itd.

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

§ 9.

Ustala się, że na całym obszarze planu:

- 1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
- 2) zakazuje 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 określonym w pozwoleniu na budowę,
- 3) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

§ 10.

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

§ 11.

Ustala się 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 i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia **MN/U**,
- 3) tereny rolnicze - oznaczone symbolem przeznaczenia **R**,
- 4) tereny usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem przeznaczenia **U**,
- 5) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem przeznaczenia **UP**,
- 6) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem przeznaczenia **US**,
- 7) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZN**,
- 8) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZP**.

§ 12.

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

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDZ**,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDL**,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**,
- 4) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW**,
- 5) tereny kolejowe - oznaczone symbolem przeznaczenia **KK**,
- 6) tereny ogólnodostępnych parkingów - oznaczone symbolem przeznaczenia **KS**.

§13.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. 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.
4. Dopuszcza się remonty 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.
5. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się:
 - 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 budowli o podobnym charakterze, w tym urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - 4) nakazuje się dostosowanie architektury budynków i budowli projektowanych oraz przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe, z zachowaniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 14.

1. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **1.US, 2.US, 3.US, 4.US, 1.UP** stanowią obszary przestrzeni publicznych wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.
2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust.1 powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, itp.
3. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych 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, z zastrzeżeniem pkt.2,
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem ZN, zakazuje się realizacji ogrodzeń,
 - 3) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,

- 4) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m od poziomu terenu,
- 6) ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt.7,
- 7) dopuszcza się stosowanie cokołów o wysokości nie przekraczającej 0,6 m, przy czym w przypadku stosowania cokołów należy stosować przepusty umożliwiające migracje małych zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, w odstępach nie mniejszych niż 10 m,
- 8) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
- 9) ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

§ 15.

1. Na całym obszarze planu zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m².
3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - 2) na budowach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
 - 3) zakazuje się wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam na wspornikach przekraczających linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.
4. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
5. Ustalenia pkt. 1 - 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane.

§16.

1. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek na działki budowlane, na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.
2. Dopuszcza się podział istniejących działek na działki budowlane o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
 - 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.
3. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w **§ 10.**

4. Dopuszcza się możliwość wydzielenia terenów dla wewnętrznego nie wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt. 2,
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt. 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne lub ustanowienia służebności na nieruchomościach przeznaczonych do zabudowy.
5. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, których podział został dokonany przed wejściem w życie planu lub wynika z realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy.
6. W przypadku terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U dopuszcza się 10% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, dla jednej nowo wydzielonej działki, która nie spełnia wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Zasady dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§17.

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP .60-66/1, 61-66/9, 61-66/15, 61-66/18, 61-66/20, 61-66/23, 61-66/24, 61-66/25) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolami i numerami 60-66/1, 61-66/15, 61-66/18, 61-66/20, 61-66/23, 61-66/24, 61-66/25.
2. Na terenach stref ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
 - 2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - 3) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
 - 4) obowiązek uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed rozpoczęciem tych badań.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 18.

1. Wskazuje się granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, oznaczone na rysunku planu.
2. Wskazuje się granice otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, oznaczone na rysunku planu.
3. Na Obszarach, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązują przepisy określone w ustawie o ochronie przyrody, Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego dotyczącym tych Obszarów oraz planie ochrony Parku.
4. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu.

5. Na Obszarze, o którym mowa w ust. 4 obowiązują przepisy określone w ustawie o ochronie przyrody i Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego dotyczącym tego Obszaru.
6. Ustala się, że na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
 - 2) ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów krajowych i międzynarodowych,
 - 3) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych, wycinkę drzew oraz likwidację zadrzewień dopuszcza się wyłącznie w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa życia ludzi lub nieuniknionej kolizji z urządzeniami lub obiektami infrastruktury technicznej, w tym drogami oraz budynkami i obiektami dopuszczonymi do realizacji w poszczególnych terenach, z zastrzeżeniem, pkt.4,
 - 4) w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew lub krzewów z zadrzewień śródpolnych, przydrożnych lub nadwodnych ustala się nakaz wprowadzenia nasadzeń kompensacyjnych gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk, z których usunięto drzewa lub krzewy,
 - 5) ustala się zakaz wykonywania makroniwelacji terenów, za wyjątkiem działań niezbędnych do realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym dróg oraz działań niezbędnych do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych,
 - 6) ustala się zakaz prowadzenia prac pogarszających warunki siedliskowe oraz prowadzących do zanieczyszczania terenów w otoczeniu zabudowy,
 - 7) ustala się zakaz podejmowania działań prowadzących do zmiany stosunków wodnych,
 - 8) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,
 - 9) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi,
 - 10) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych, w tym dla obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
 - 11) 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, za wyjątkiem inwestycji związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
 - 12) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
 - 13) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - 14) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - 15) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska i zgodnie z

Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wskazuje się:

- a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów związanych ze stałym pobytem i czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz terenów opieki społecznej dla godzin dziennych – 55 dB i dla godzin nocnych 50 dB od dróg oraz dla godzin dziennych 45 dB i dla godzin nocnych 40 dB dla pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, terenów zamieszkania zbiorowego, terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz zabudowy zagrodowej dla godzin dziennych – 60 dB i dla godzin nocnych 55 dB od dróg oraz dla godzin dziennych 45 dB i dla godzin nocnych 45 dB dla pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu,
- 16) na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, UP i US położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami KDZ oraz terenów kolejowych oznaczonych symbolem KK ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysoko- i średniopiennej, w tym zimozielonej w pasie o szerokości co najmniej 5,0 m lub innych zabezpieczeń akustycznych.

Ustalenia dla obszarów wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 19.

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu:
 - 1) stref ochronnych od istniejących i projektowanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i 110 kV,
 - 2) strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią.
2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska.
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w ust. 2, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.
4. Wskazuje się zasięg strefy ochronnej od istniejących i projektowanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV wynoszącej po 15,0 m w każdą stronę od osi linii 110 kV.
5. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 4 i oznaczonej 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.
6. Zasięgi stref, o których mowa w ust.4 mogą być weryfikowane po zastosowaniu zasad ustalonych w ust. 3, w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz po uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
7. Wskazuje się zasięg **strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią**, oznaczony na rysunku planu.
8. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 7 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych, w tym:
 - 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych,

- 2) zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - 3) 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 odsypisk,
 - 4) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.
9. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice oznaczone symbolami **KDZ** wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
 10. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust.7 i oznaczonej na rysunku planu właściwy organ wskazany w przepisach odrębnych może, w drodze decyzji wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią oraz nakazać usunięcie drzew lub krzewów.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 20.

1. Plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody - do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków.
3. Ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.
5. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
6. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
7. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.
8. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.
9. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice oznaczone symbolami **KDZ** wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
10. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD** dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.
11. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników w ust.12.
12. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 lokal,

- 2) usług, w tym usług publicznych i usług sportu i rekreacji - 3 m.p. / każde 100 m² pow. użytkowej oraz nie mniej niż 2 m.p na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej,
 - 3) hoteli oraz usług zbiorowego zakwaterowania turystów – 1 m.p./każde 4 łóżka noclegowe.
13. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

Rozdział 3

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 21.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden wolnostojący budynek mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt.3 i pkt.4,
 - 3) na terenach położonych w zasięgu **strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią** lokalizację obiektów budowlanych dopuszcza się jedynie na podstawie decyzji właściwego organu wskazanego w przepisach odrębnych,
 - 4) dopuszcza się realizację na 1 działce inwestycyjnej więcej niż 1 wolnostojącego budynku mieszkalnego pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w ust.4 pkt.2,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) **do 9,0 m** na terenach oznaczonych symbolami **16.MN, 17.MN, 18.MN,**
 - b) **do 11,0 m** na pozostałych terenach,
 - c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać **6,0 m**, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy,
 - 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - **0,5**,
 - 8) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w **§ 20**,
 - 9) ustala się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 30°-45°,
 - 10) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę, gont, strzechę,
 - 11) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynku, cegły klinkierowej, ceramicznych okładzin elewacyjnych drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
 - 12) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,

- b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
 - 13) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt. 9-12,
 - 14) zasady, o których mowa w pkt.9-12 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - 15) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
- 1) zgodnie z ustaleniami **§16**,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych **1000 m²**,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż **18,0m**.
5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
- 1) zgodnie z ustaleniami **§14 ust.3, §17, §18, §19**,
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
 - 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych zlokalizowanych w obrębie tego samego terenu, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż:
 - a) **70%** dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) **50%** dla pozostałych terenów.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
- 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 22.

- 1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U, 18.MN/U, 19.MN/U, 20.MN/U, 21.MN/U, 22.MN/U, 23.MN/U, 24.MN/U, 25.MN/U, 26.MN/U, 27.MN/U, 28.MN/U, 29.MN/U, 30.MN/U, 31.MN/U, 32.MN/U, 33.MN/U, 34.MN/U, 35.MN/U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
- 2. **Przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe.
- 3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden wolnostojący budynek mieszkalny, oraz 1 budynek usługowy przy czym powierzchnia użytkowa obiektów usługowych nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkaniowych jednorodzinnych zlokalizowanych na danej działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt.3,
 - 3) dopuszcza się realizację na 1 działce inwestycyjnej więcej niż 1 wolnostojącego budynku mieszkalnego pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w ust.4 pkt.2,

- 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać **6,0 m**,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obiektów usługowych:
 - a) **do 9,0 m** na terenach oznaczonych symbolami **27.MN/U, 28.MN/U, 29.MN/U, 30.MN/U, 31.MN/U, 32.MN/U, 33.MN/U, 34.MN/U, 35.MN/U**,
 - b) **do 11,0 m** na pozostałych terenach,
 - c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - **0,6**,
 - 7) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w **§ 20**,
 - 8) ustala się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połąci dachowych wynoszącym 30° - 45° ,
 - 9) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę, gont, strzechę,
 - 10) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynku, cegły klinkierowej, ceramicznych okładzin elewacyjnych drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
 - 11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
 - 12) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt.8-11,
 - 13) zasady, o których mowa w pkt.8-11 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - 14) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych **1000 m²**,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż **18,0m**,
 5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§14 ust.3, §17, §18, §19**,
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
 - 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych zlokalizowanych w obrębie tego samego terenu, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż:
 - a) **70%** dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) **50%** dla pozostałych terenów.
 6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,

- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 23.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny rolnicze.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję rolnicze, bez prawa zabudowy, z zastrzeżeniem pkt.4,
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej,
 - 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, z zastrzeżeniem pkt.4,
 - 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
4. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§14 ust.3, §17, §18, §19.**
5. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20,**
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 24.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** usługi.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
 - 2) ustala się realizację obiektów i budynków usług nieuciążliwych,
 - 3) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie mieszkania dla właściciela obiektu usługowego lub prowadzącego działalność gospodarczą w danym terenie .
 - 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania wolnostojących parterowych garaży, których wysokość nie może przekraczać **6,0 m**, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) obiektów usługowych **do 11,0 m**,
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - **0,7**,
 - 7) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w **§ 20**,
 - 8) ustala się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45°, przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachy płaskie,
 - 9) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę, gont, strzechę,

- 10) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynku, cegły klinkierowej, ceramicznych okładzin elewacyjnych drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
 - 11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
 - 12) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt.7-10,
 - 13) zasady, o których mowa w pkt.7-10 należy stosować w przypadku realizacji garaży,
 - 14) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §16,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **1500 m²**,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż **30,0m**.
 5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §14 ust.3, §18, §19,
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
 - 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych zlokalizowanych w obrębie tego samego terenu, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż:
 - a) **70%** dla terenów położonych w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) **50%** dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) **30%** dla pozostałych terenów.
 6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 25.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UP** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** usługi publiczne.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
 - 2) ustala się realizację usług publicznych,
 - 3) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) obiektów usługowych – **do 11,0 m**,
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - **0,7**,

- 6) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w § 20,
 - 7) ustala się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45°, przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachy płaskie,
 - 8) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę, gont, strzechę,
 - 9) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynku, cegły klinkierowej, ceramicznych okładzin elewacyjnych drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
 - 10) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
 - 11) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt.7-10,
 - 12) zasady, o których mowa w pkt.7-10 należy stosować w przypadku realizacji garaży,
 - 13) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §16,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **5000 m²**,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż **50,0m**.
 5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §14 ust.3, §18, §19,
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
 - 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych zlokalizowanych w obrębie tego samego terenu, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż **30%**.
 6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 26.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.US, 2.US, 3.US, 4.US** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** usługi sportu i rekreacji.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) ustala się realizację usług sportu i rekreacji,
 - 2) dopuszcza się realizację innych usług nieuciążliwych z zakresu hotelarstwa i zbiorowego zakwaterowania turystów, gastronomii, oświaty, kultury, pod warunkiem, że powierzchnia tych usług nie przekroczy 20% ogólnej powierzchni poszczególnych terenów,

- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany
 - 4) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) obiektów usługowych – **do 11,0 m**,
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
 - 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - **0,3**,
 - 7) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w **§ 20**
 - 8) ustala się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45°, przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachy płaskie,
 - 9) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę, gont, strzechę,
 - 10) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynku, cegły klinkierowej, ceramicznych okładzin elewacyjnych drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
 - 11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
 - 12) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt.8-11,
 - 13) zasady, o których mowa w pkt.8-11 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - 14) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§16**,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - **5000 m²**,
 - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż **50,0m**.
 5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§14 ust.3, §18, §19**,
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
 - 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych zlokalizowanych w obrębie tego samego terenu, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż **60%**,
 - 4) dla terenu 1.US ustala się zakaz zmniejszania procentowego udziału powierzchni zbiorników wodnych w powierzchni terenu.
 6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20**,
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 27.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZP** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** tereny zieleni urządzonej.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) ustala się urządzenie terenu oraz zagospodarowanie go zielenią,
 - 2) ustala się nakaz zachowania i odnowienia historycznego cmentarza,
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
 - 4) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, z zastrzeżeniem pkt.5,
 - 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
4. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§14 ust.3, §18, §19,**
 - 2) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej terenu nie może być mniejszy niż **70%**.
5. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 20,**
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 28.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZN, 2.ZN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** zieleń naturalna, chroniona.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, przy czym zachowuje się istniejące budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garaże, z prawem do działań remontowych, z zastrzeżeniem pkt.5,
 - 2) zachowuje się istniejące dojazdy do istniejącej zabudowy,
 - 3) ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni i jej obecnego charakteru,
 - 4) ustala się zakaz zmieniania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych,
 - 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
4. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§14 ust.3, §17, §18, §19,**
 - 2) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej terenów nie może być mniejszy niż **90%**.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 29.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe a także drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu .
2. Drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe tworzą publiczny układ komunikacyjny.
3. Drogi wewnętrzne tworzą wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny.
4. W obszarze planu ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

l.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1.	droga istniejąca (ulica Zielona/ Gołkowska)	1.KDZ	zbiorcza	20
2.	droga istniejąca (ulica Gołkowska/Pod Bateriami)	2.KDZ	zbiorcza	3 - 20, na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego
3.	droga istniejąca (ulica Lipowa)	3.KDZ	zbiorcza	13
4.	droga istniejąca (ulica Lipowa)	4.KDZ	zbiorcza	20
5.	droga istniejąca (ulica Ceramiczna)	5.KDZ	zbiorcza	20
6.	droga istniejąca (ulica Ceramiczna)	6.KDZ	zbiorcza	20
7.	droga istniejąca (ulica Ceramiczna)	7.KDZ	zbiorcza	20
8.	droga istniejąca (ulica 4 Pułku Ułanów)	8.KDZ	zbiorcza	3 - 16, plan wskazuje jedynie część pasa drogowego
9.	droga projektowana	9.KDZ	zbiorcza	11 - 20, plan wskazuje jedynie część pasa drogowego
10.	droga projektowana	10.KDZ	zbiorcza	20
11.	droga projektowana	1 .KDL	lokalna	12
12.	droga istniejąca/ projektowana	2 .KDL	lokalna	12
13.	droga projektowana	3 .KDL	lokalna	15 - 17
14.	droga projektowana	4 .KDL	lokalna	10 - 13, plan wskazuje jedynie część pasa drogowego
15.	droga projektowana	5 .KDL	lokalna	12
16.	droga projektowana	1.KDD	dojazdowa	10
17.	droga projektowana	2.KDD	dojazdowa	10
18.	droga istniejąca/ projektowana	3.KDD	dojazdowa	16
19.	droga istniejąca/ projektowana	4.KDD	dojazdowa	10
20.	droga istniejąca/ projektowana	5.KDD	dojazdowa	10
21.	droga istniejąca/ projektowana	6.KDD	dojazdowa	10 – 12,5
22.	droga projektowana	7.KDD	dojazdowa	10
23.	droga projektowana	8.KDD	dojazdowa	10
24.	droga projektowana	9.KDD	dojazdowa	10
25.	droga projektowana	10.KDD	dojazdowa	10
26.	droga projektowana	11.KDD	dojazdowa	10

27.	droga projektowana	12.KDD	dojazdowa	10
28.	droga projektowana	13.KDD	dojazdowa	10
29.	droga projektowana	14.KDD	dojazdowa	10
30.	droga projektowana	15.KDD	dojazdowa	10
31.	droga istniejąca (ulica Przemysłowa)	16.KDD	dojazdowa	5 - 10, na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego
32.	droga projektowana	17.KDD	dojazdowa	10 - 20
33.	droga projektowana	18.KDD	dojazdowa	10
34.	droga projektowana	19.KDD	dojazdowa	10
35.	droga projektowana	20.KDD	dojazdowa	10
36.	droga projektowana	21.KDD	dojazdowa	10
37.	droga projektowana	22.KDD	dojazdowa	10
38.	droga projektowana	23.KDD	dojazdowa	10
39.	droga projektowana	24.KDD	dojazdowa	10
40.	droga projektowana	25.KDD	dojazdowa	10
41.	droga projektowana	26.KDD	dojazdowa	10
42.	droga projektowana	27.KDD	dojazdowa	10
43.	droga projektowana	28.KDD	dojazdowa	10

5. Ustala się następujące wewnętrzne ciągi komunikacyjne wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
- 1) Droga wewnętrzna 1 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m. - zgodnie z rysunkiem planu ;
 - 2) Droga wewnętrzna istniejąca 2 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających – 8 m. zgodnie z rysunkiem planu ;
 - 3) Droga wewnętrzna 3 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m. - zgodnie z rysunkiem planu ;
 - 4) Droga wewnętrzna 4 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m. - zgodnie z rysunkiem planu ;
 - 5) Droga wewnętrzna 5 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m. - zgodnie z rysunkiem planu ;
 - 6) Droga wewnętrzna 6 KDW o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m. - zgodnie z rysunkiem planu ;

§ 30.

1. Ustala się minimalne szerokości jezdni:
 - 1) dla dróg oznaczonych symbolem KDZ – 2x3,50 m,
 - 2) dla dróg oznaczonych symbolem KDL – 2x3,00 m,
 - 3) dla dróg oznaczonych symbolem KDD – 2x2,50 m,
 - 4) dla dróg oznaczonych symbolem KDW – 2x2,50 m.
2. W liniach rozgraniczających dróg KDZ, KDL, KDD dopuszcza się:
 - 1) przebudowę i remont istniejących budowli drogowych,
 - 2) realizację chodników, ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych i ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
 - 3) realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 4) realizację zieleni niskiej i wysokiej.
3. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1.KS, 2.KS, 3.KS, 4.KS** na cele ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.3 ustala się nakaz zachowania minimalnie 5% powierzchni biologicznie czynnej.

5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji tablic i znaków reklamowych.
6. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się min. szerokość:
 - 1) dla dróg o długości do 150,0 m – 6,0 m,
 - 2) dla dróg o długości powyżej 150,0 m – 8,0 m.
7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –zgodnie z ustaleniami §17.

§ 31.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KK, 2.KK** - komunikacja kolejowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów niezbędnych dla komunikacji kolejowej oraz obiektów obsługi technicznej.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 32.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu oraz inne, znajdujące się poza obszarem planu.
2. Ustala się, że dostawa wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
4. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Kanalizacja

§ 33.

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - 2) z dróg publicznych, terenów usługowych i parkingów do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,

- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt. 2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
5. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

Elektroenergetyka

§ 34.

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
6. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym, przy czym dopuszcza się ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym.
8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.
10. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.
11. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

Gazownictwo

§ 35.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Ustala się 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 warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
5. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
6. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
7. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzed budowlany i samochody.
8. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 36.

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.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.
5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

Ciepłownictwo

§ 37.

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 paliwa czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.
3. Do realizacji indywidualnych źródeł ciepła należy stosować technologie czyste ekologicznie.

Telekomunikacja

§ 38.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

Melioracje

§ 39.

1. Ustala się nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych.
2. Ustala się nakaz przebudowy systemu drenarskiego przed realizacją docelowego zainwestowania w poszczególnych terenach w miejscach kolizji z budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora/właściciela działki budowlanej inwentaryzacji rurociągów melioracyjnych, natomiast w przypadku gdy przebudowa nie jest uzasadniona, tj. np. w miejscu kolizji z inwestycją liniową, nakazuje się podjęcie innych działań mających na celu ochronę rurociągów melioracyjnych, takich jak ręczne prowadzenie prac ziemnych w miejscu kolizji, zastosowanie bezwypkowej metody wykonania, wykonania w rurze osłonowej, itp.
3. Ustala się nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych, dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych, w tym nakaz zapewnienia możliwości wstępu na działkę w celu lokalizacji awarii skutkującej brakiem odpływu na działce sąsiedniej oraz nakaz niezwłocznego usunięcia tej awarii na koszt właściciela działki, na której wystąpiła.
4. Ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań na rowach melioracyjnych z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych, w tym WZMiUW w Inspektorat w Piasecznie.
5. Ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki oraz konserwację rowów melioracyjnych, w tym dla urządzeń przebudowywanych lub likwidowanych, do czasu zakończenia prac na tych urządzeniach, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż raz w roku.

Rozdział 6

Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 40.

1. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
 - 1) 20 % dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, US,
 - 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW, KS, KK, UP, R, ZP, ZN.
2. Jednorazowa opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu nie jest pobierana w sytuacji , braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu , w stosunku do poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego .

§ 41.

Dla obszaru objętego planem moc prawną tracą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego części wsi Gołków zatwierdzone niżej wymienionymi uchwałami :

- 1) Nr 252/XIV/1999 z dnia 29.09.1999 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 9 poz.65 z dnia 24.01.2000 r.),
- 2) Nr 154/VIII/03 z dnia 24.04.2003 r. (Dz. Urz. Woj.. Maz. Nr 152 poz. 379 z dnia 06.06.2003 r.),
- 3) Nr 878/XXXVIII/05 z dnia 21.06.2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172 poz. 5457 z dnia 25.07.2005 r.) .

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 42.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 43.

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

§ 44.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi GOŁKÓW .

Zgodnie z art.1 i 2 oraz art. 27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 1399/LIV/06 z dnia 31 sierpnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gołków , zmienioną Uchwałą Nr 280/XII/2007 z dnia 29 sierpnia 2007r. Po przeprowadzeniu procedury planistycznej zgodnie z art.17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały.

Zgodnie z art. 42 pkt.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późniejszymi zmianami) podano do wiadomości informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu:

- I Stosownie do art. 17 pkt. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „*Kurier Południowy*” nr 39 (218) z dnia 12 października 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 . W odpowiedzi wpłynęło 8 wniosków do projektu planu . Wnioski w większości dotyczyły przeznaczenia bądź zachowania działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i na etapie rozstrzygnięcia wniosków zostały uwzględnione , nie uwzględniono dwóch wniosków nie zgodnych z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno dotyczących : zachowania funkcji mieszkaniowej (w studium teren przeznaczono pod funkcję rekreacji i sportu) oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 30 % pow. działki (w studium obowiązuje wskaźnik pow. biologicznie czynnej 50%).
- II Stosownie do art. art. 17 pkt.10 i 11 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „*Kurier Południowy*” nr 41 (364)/W1 z dnia 22 października 2010 r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 02.11 do 03.12.2010 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 31.12.2010 r. W odpowiedzi wpłynęło 28 uwag do projektu planu . Informacje o zamieszczeniu wykazu rozstrzygniętych uwag na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno ogłoszono w prasie lokalnej *Kurier Południowy* Nr 8 (379) z dnia 25 lutego 2011 r. jak również na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno . Uwagi dotyczyły zmian w proponowanym układzie komunikacyjnym , zmian przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową oraz dopuszczenia usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej . Uwzględniono uwagi w zakresie zmian w lokalnym układzie komunikacyjnym , które miałyby służyć prawidłowej obsłudze komunikacyjnej , przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszczenia usług w przypadku , gdy jest to zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i działki uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne . Nie uwzględniono uwag dotyczących likwidacji lub zmiany przebiegu drogi klasy głównej oraz dotyczących zmiany przeznaczenia działek rolnych , gdzie występują grunty klasy III .