UCHWAŁA Nr 58/VII/2003 RADY GMINY LESZNOWOLA
z dnia 16 kwietnia 2003 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała - etap III.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, póz. 139 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, póz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i innych aktów prawnych (Dz.U. Nr 62 póz. 718 ze zm.) w wykonaniu uchwały Rady Gminy Lesznowola nr 214/XXXIV/97 z dnia 26 czerwca 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchwały Rady Gminy Lesznowola nr 715/LIII/2002 z dnia 27 marca 2002r. w sprawię ustalenia etapowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Lesznowoli na wniosek Wójta Gminy Lesz-nowoli uchwala co następuje:

Rozdział 1 **Zakres regulacji**

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dotyczącą części wsi Zgorzała i Nowa Wola etap III, zwaną dalej „planem", polegającą na zmianie przeznaczenia terenu z rolnego na budowlany oraz przyjęciu ustaleń dotyczących spo-') obu zagospodarowania tego terenu.

§ 2. Obszar obowiązywania planu określony jest granicami na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały - od północy południowa linia rozgraniczająca ulicy Krasickiego, od wschodu oś ulicy Postępu, od południa północna linia rozgraniczająca ulicy Słonecznej z odejściem po granicy działek Kolonii Lesznowola, od zachodu oś rowu melioracyjnego i na jego przedłużeniu wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Szkolnej.

§ 3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń planu są:
1) tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
2) tereny mieszkalnictwa z udziałem usług oznaczone na rysunku planu symbolem M/U,
3) tereny usługowo - mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem U/M,
4) tereny zieleni z towarzyszącymi usługami publicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,U,
5) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem K,
6) liniowe i kubaturowe urządzenia inżynierii miejskiej (stacje transformatorowe, linie elektroenergetyczne, urządzenia gospodarki ściekowej).

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu:
1) następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
a) granica planu,
b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
d) granice strefy uciążliwości od urządzeń obsługi inżynieryjnej,
e) przeznaczenie terenów (oznaczonych numerami i literowo).
f) klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic (oznaczone numerami i literowo),
g) lokalizacje istniejących i projektowanych liniowych i kubaturowych (terenowych) urządzeń obsługi inżynieryjnej terenu (elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110kV, stacje transformatorowe 15/0,4kV),

h) nakaz obsadzenia ochronną zielenią wysoką,
i) nakaz stosowania ekranów akustycznych.

2) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i postulatywny:
a) istniejące obiekty do adaptacji,
b) adaptowane linie istniejących podziałów parcelacyjnych,
c) linie podziałów parcelacyjnych likwidowanych,
d) wtórne podziały parcelacyjne oraz przebiegi ulic dojazdowych i dojazdów,
e) rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczno-wysokościowych.

§6.1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do pojedynczych działek i obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w poszczególnych paragrafach rozdziału 2. Są to ustalenia planu: przeznaczenie obszarów funkcjonalnych i sposób zagospodarowania (2.VI) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: obsługi komunikacyjnej (2.IV), ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego (2.1), zasad obsługi inżynieryjnej obszaru (2,V).

2. Na terenach, gdzie inwestor zamierza zmienić przebieg postulowanej komunikacji dojazdowej i dojazdów wewnątrz kwartałów, ustala się, że warunki zabudowy i zagospodarowania będą wydane, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora projektu zamiennego, zabezpieczającego dojazd do wszystkich dziatek i uzgodnionego z właściwym organem zarządzającym oraz ze wszystkimi władającymi z tego obszaru.

§ 7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lesznowola dotyczącą zmiany w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lesznowola dotyczącej części wsi Zgorzała i Nowa etap III, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze (min 50% obszaru) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią.
9) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.
10) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej -należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą, o wysokości do 3-ch kondygnacji, w tym 3-cia kondygnacja jako poddasze użytkowe w wysokim dachu; maksymalna wysokość budynku do 10,5m.
11) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludność nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
a) Usługi dzieli się na:
a. nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia

obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,

b. uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

b) W obiektach usług nieuciążliwych mogą być lokalizowane jednostki prowadzące działalność inną niż w/w pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, chyba, że w ustaleniach szczegółowych zostałyby określone rodzaje dopuszczonych usług i charakteryzujące je parametry.

Rozdział 2 **Ustalenia planu**

I. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§8. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

1) plan ustala podporządkowanie zagospodarowania przestrzennego wymogom ochrony i kształtowania wartości przyrodniczych obszaru,
2) ze względu na ubogą szatę roślinną na terenie objętym planem, ochronie podlega istniejąca zieleń (wysoka), z wyjątkiem drzew owocowych,
3) nakazuje się ochronę cieków wodnych, jako obiektów przyrodniczo - krajobrazowych, która ma polegać na:
   a) ochronie powierzchni wodnych,
   b) ochronie wód przed zanieczyszczeniem i poprawie ich czystości,
   c) ochronie ich obrzeży: zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu zachowanie naturalnego pokrycia roślinnością (zadrzewień, łąk),
   d) wykluczenie zabudowy kubaturowej w pasie 15m od osi rowu,
   e) zakazuje się grodzenia działek w pasie min. 4m od brzegów rowów melioracyjnych.

§ 9. W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego:

1) plan wyznacza teren usług publicznych na działkach z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,U stanowiący wzmocnienie terenów biologicznie czynnych, będących podstawą tworzenia lokalnych ciągów przyrodniczych,
2) plan ustala wprowadzenie zieleni izolacyjnej (drzew i krzewów) w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych IKZ] i lokalnych [KL1 oraz ekranów akustycznych w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych [KZ] w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
3) w granicach stref uciążliwości - po 19m w obie strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczonej na rysunku planu - wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stałym przebywanienryludzi. Strefy te mogą być zmniejszone w wyniku indywidualnego uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym dla każdej działki. Sposób zagospodarowania terenów objętych strefami uciążliwości od napowietrznych linii elektroenergetycznych należy każdorazowo indywidualnie uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym,
4) w obrębie terenów mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizacji funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów i urządzeń, które ze względu na swoją działalność i stosowane rozwiązania techniczne mogą wywoływać stale uciążliwości dla funkcji podstawowych terenu oraz generować wzmożony ruch komunikacyjny,
5) na terenach objętych planem podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających do atmosfery możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji,
6) plan ustala ograniczenie sytuowania budynków w stosunku do ulic zbiorczych [KZ], ze względu na potencjalne oddziaływanie (uciążliwości) tras komunikacyjnych:
   a) w odległości do 20m od krawędzi jezdni projektowanej wyklucza się sytuowanie nowych budynków mieszkalnych, obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz innych, związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży; zaleca się stosowanie zabezpieczeń antyhała-sowych na elewacjach od strony ulic zbiorczych,
   b) plan ustala wprowadzenie pasów zieleni (szpaler drzew z towarzyszącą zielenią niską) oraz wprowadzenie ekranowania prze-ciwaku stycznego w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych, zgodnie z rysunkiem planu. Realizacja w/w zabezpieczeń (ekranów i pasów zieleni) musi być poprzedzona wykonaniem specjalistycznych projektów, określających sposób ich kształtowania.

7) plan nakłada obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem,
8) plan wprowadza nakaz utrzymania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce z zabudową mieszkaniową [tereny MN, M/Ul oraz usług publicznych w zieleni [tereny ZP.Ul. Plan wprowadza nakaz utrzymania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce usługowo -mieszkaniowej [tereny U/M],
9) plan nie dopuszcza lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływań może być wymagane,
10) plan ustala wyposażenie obszaru w pełną infrastrukturę techniczną (wod-kan),
11) ścieki deszczowe z terenów usługowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub po wstępnym podczyszczeniu do gruntu.

II. Ochrona dóbr kultury

§ 10. Na terenach objętych planem nie występują obiekty znajdujące się pod ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

III. Ustalenia przejściowe

§ 11.1. W odniesieniu do obiektów istniejących wykraczających na rysunku planu poza linie rozgraniczające wprowadza się zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i modernizacji.

2. Obiekty docelowo do likwidacji na terenach pod urządzenia publiczne (komunikację) do czasu realizacji celów publicznych - mogą być użytkowane bez możliwości ich rozbudowy, nadbudowy i modernizacji.

3. Do czasu realizacji przeznaczenia docelowego określonego w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu.

4. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i podłączenia jej do oczyszczalni, dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz małych obiektów usługowych, możliwość gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych i wywozu taborem asenizacyjnym, pod warunkiem, że minimalna wielkość działek wynosi nie mniej niż 1000m^2. Niniejsze nie dotyczy działek mniejszych niż normatywne, których podział geodezyjny został dokonany przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

IV. Obsługa komunikacyjna

§ 12.1. Układ drogowo-uliczny na terenach objętych planem stanowią ulice zbiorcze [KZ], lokalne [KL] i dojazdowe [KD], wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, których przebieg jest obowiązujący, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna.

2. Układ ten wspomagają drogi dojazdowe [KD], wyznaczone postulowanymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, które mogą ulec zmianie przy realizacji planu, w zależności od proponowanej przez właścicieli parcelacji terenów. W przypadku zmian w parcelacji w stosunku do rysunku planu, obowiązuje tryb zgodnie z § 6 ust. 2 niniejszej uchwały.

3. Układ komunikacyjny w terenie wspomagają również ciągi piesze [KP], oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku planu.

§13.1. Dla dróg zbiorczych [KZ] dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu.

2. Parametry linii rozgraniczających dróg [KZ] i [KL] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej.

§ 14.1. Plan ustala szerokości pasów terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic:
1) ulice zbiorcze KZ: - szerokość w liniach rozgraniczających 30m (zgodnie z rysunkiem planu), postulowane 2 jezdnie po 7m każda; obowiązek obsadzenia jezdni szpalerem zieleni wysokiej; obowiązek lokalizowania zabezpieczeń przeciwakustycznych w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, zgodnie z rysunkiem planu,
2) ulice lokalne - KL, szerokość w liniach rozgraniczających min 12m, postulowana 15m; postulowana

szerokość jezdni 6m; obowiązek obsadzenia jezdni szpalerem zieleni wysokiej,

3) ulice dojazdowe - KD, szerokość w liniach *L*-graniczających min 10m; postulowana 12m, postulowana szerokość jezdni 6m.

2. Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji, plan ustala wydzielanie pasów terenu pod ulice dojazdowe - KD, o szerokości w liniach rozgraniczających min 9m; postulowana 10m. Dla dojazdów do maksimum 6 działek dopuszcza się stosowanie dojazdów bez wydzielania jezdni o szerokości min 6m. Dojazdy bez przelotu winny być zakończone placem do zawracania o wym. rnin.12,5mx12,5m.W przypadku zmian w parcelacji i innego prowadzenia dróg niż postulowany na rysunku planu, obowiązuje tryb zgodnie z § 6 ust.2 niniejszej uchwały.

§ 15. Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

1) potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych,
2) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
   a) dla usług, produkcji, składowania - 25 stanowisk na 1000 m^2 pow. użytk.,
   b) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego - 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
   c) dla terenów usług publicznych, sportu, zieleni i terenów rekreacyjnych - od 10 do 16 stanowisk na 100 użytkowników,
3) dopuszcza się parkowanie wzdłuż ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów, jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 15m.

V. Obsługa inżynieryjna

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się, że w okresie przejściowym zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu „Lesznowola-Pole",
2) ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 17. W zakresie odpiowadzania ścieków i wód opadowych:

1) ustala się, że w okresie przejściowym odbiornikiem ścieków sanitarnych będzie układ kanalizacji sanitarnej miasta Piaseczna, a kierunkowo lokalna oczyszczalnia ścieków,
2) ustala się zakaz odprowadzania ścieków powstających w obszarze planu do cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych,
3) ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
4) w okresie przejściowym, ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych, a kierunkowo odwodnienie powierzchni utwardzonych w sposób kanałowy.
5) plan nakazuje likwidację obiektów i urządzeń istniejących wywołujących uciążliwości dla środowiska, bądź zmianę stosowanych technologii, w celu ograniczenia uciążliwości obiektów do terenu działek, na których są one zlokalizowane.

§ 18. W zakresie ucieplownienia:

1) ustala się uciepłownienie w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczynnego. Rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedla,
2) nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych w obszarze planu pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom podsystemu. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

§ 19. W zakresie gazyfikacji przewodowej:

1) ustala się zasadę gazyfikacji obszaru gazem średnioprężnym, w okresie przejściowym z istniejących i projektowanych stacji gazowych I stopnia,
2) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
3) linia parkanów winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu. W linii parkanów należy umiejscawiać szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy,

4) dla potrzeb rozbudowy sieci gazowej należy zabezpieczyć źródła finansowania.

§ 20. W zakresie elektroenergetyki:
1) plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Lesznowola. W okresie przejściowym źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie, dla kierunku konieczne będzie wykorzystanie mocy projektowanej RPZ „Krasnowola",
2) ustala się zachowanie stref ochronnych wolnych od zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi po 19m w obie strony od osi linii napowietrznych WN110kV. Istniejące napowietrzne linie SN 15kV posiadają strefę ochronną wolną od zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi po 7m w obie strony licząc od osi. Strefy te mogą być zmniejszone w wyniku indywidualnego uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym dla każdej działki. Sposób zagospodarowania terenów objętych strefami uciążliwości od napowietrznych linii elektroenergetycznych należy każdorazowo indywidualnie uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym,
3) ustala się podniesienie standardu obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń SN i nn. Kierunkowo wszystkie linie SN będą skablowane, a stacje trafo będą typu miejskiego,
4) plan ustala rejony lokalizacji stacji trafo typu miejskiego na obszarze planu.

§ 21. W zakresie telekomunikacji:
1) w okresie przejściowym, plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Lesznowola. Źródła i kierunki zasilania ulegną zmianie w okresie kierunkowym przy pełnej urbanizacji obszaru,
2) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych standardów telekomunikacyjnych.

§ 22. W zakresie usuwania odpadów:
1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym,
2) przyjmuje się jako minimalny standard obsługi częstotliwość wywozu odpadów stałych na 1/tydzień z zabezpieczeniem możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki.

VI. Przeznaczenie obszarów funkcjonalnych i sposób zagospodarowania

§ 23.1. W odniesieniu do obszarów mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczonych symbolem **MN** na rysunku planu, ustala się:
1) mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze, jako przeznaczenie podstawowe,
2) usługi bytowe stopnia podstawowego, nieuciążliwe, towarzyszące, zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne, jako przeznaczenie dopuszczone,
3) warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w pkt 2 jest ich nie większy niż 20% udział w powierzchni ogólnej budynku,
4) zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych i składowych oraz innych przedsięwzięć - mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Plan ustala następujący sposób zagospodarowania wymienionych w ust. 1 tego paragrafu obszarów mieszkaniowych:
1) minimalna wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000m^2 z tolerancją do 10%, z wyjątkiem działek już zagospodarowanych. Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, o ile ich podział geodezyjny został dokonany przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
2) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej (zgodnie z rysunkiem planu): minimum 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i dojazdowych [KD],
3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi maksymalnie 10,5m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; plan wskazuje rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczne - wysokościowych, na zamknięciu widokowym ulic i ciągów pieszych,
4) obowiązek utrzymania min 70% powierzchni każdej działki jako terenów biologicznie czynnych.

§ 24.1. W odniesieniu do obszarów mieszkaniowo-usługowych, oznaczonych symbolem **M/U** na rysunku planu, ustala się:

1) mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze, jako przeznaczenie podstawowe,
2) usługi publiczne stopnia podstawowego: kultura, oświata, sport, rekreacja, itp. oraz usługi bytowe wbudowane w obiekty mieszkalne, jako przeznaczenie dopuszczone,
3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Plan ustala następujący sposób zagospodarowania wymienionych w ust. 1 tego paragrafu obszarów mieszkaniowo-usługowych:
1) minimalna wielkość działki nie może być mniejsza niż 800m^2, z tolerancją do 10%, z wyjątkiem działek już zagospodarowanych. Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normartywne, o ile ich podział geodezyjny został dokonany przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
2) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej (zgodnie z rysunkiem planu): minimum 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i dojazdowych [KD],
3) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnych dziatkach,
4) nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi maksymalnie 10,5m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; plan wskazuje rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczne - wysokościowych, na zamknięciu widokowym ulic i ciągów pieszych,
5) obowiązek utrzymania min 70% powierzchni każdej dziatki jako terenów biologicznie czynnych.

§ 25.1. W odniesieniu do terenów usługowo-mieszkaniowych, oznaczonych symbolem **U/M** na rysunku planu, ustala się:
1) usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie podstawowe,
2) mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze - jako przeznaczenie podstawowe,
3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Plan ustala następujący sposób zagospodarowania wymienionych w ust.1 tego paragrafu terenów usługowo-mieszkaniowych:
1) minimalna wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000m^2 z tolerancją do 10%, z wyjątkiem dziatek już zagospodarowanych. Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, o ile ich podział geodezyjny został dokonany przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
   a) minimum 10m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych [KZ],
   b) minimum 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i dojazdowych [KD],
3) zaleca się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych na elewacjach budynków od strony ulic zbiorczych [KZ],
4) nakazuje się obsadzenie działek o funkcji usługowej izolacyjną zielenią wysoką,
5) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,
6) nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi maksymalnie 10,5m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i maksymalnie 12m - dla zabudowy usługowej; plan wskazuje rejony lokalizacji dominant (akcentów) architektoniczne - wysokościowych, na zamknięciu widokowym ulic i ciągów pieszych,
7) obowiązek utrzymania min 50% powierzchni każdej dziatki jako terenów biologicznie czynnych,
8) w granicach stref uciążliwości - po 19m w obie strony od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV, oznaczonych na rysunku planu - wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stałym przebywaniem ludzi. Strefy te mogą być zmniejszone w wyniku indywidualnego uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym dla każdej działki. Sposób zagospodarowania terenów objętych strefami uciążliwości od napowietrznych linii elektroenergetycznych należy każdorazowo indywidualnie uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.

§ 26.1. W odniesieniu do obszaru zieleni z towarzvszacymi usługami publicznymi oznaczonymi symbolem **ZP,U** na rysunku planu, ustala się:
1) zieleń częściowo urządzoną i urządzoną jako przeznaczenie podstawowe,
2) usługi publiczne: sportu, rekreacji, kultury, oświaty, zdrowia, turystyki, itp. jako przeznaczenie podstawowe,
3) inne drobne (poza wymienionymi w pkt 2) usługi nieuciążliwe (np. gastronomia, drobny handel) i niekoliduJące z przeznaczeniem podstawowym, jako przeznaczenie dopuszczone,
4) warunkiem wprowadzenia na tereny ZP,U innych usług (zgodnie z pkt 3) jest uprzednie zbilansowanie

i zabezpieczenie lokalizacji dla funkcji wymienionych w pkt 1 i 2 dla potencjalnych mieszkańców w granicach planu,

5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Plan ustala następujący sposób zagospodarowania w ust.1 tego paragrafu terenów zieleni z usługami:

1) nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i dojazdowych [KD],
2) warunkiem lokalizacji usług jest:
   a) zabezpieczenie miejsc postojowych na własnej działce,
   b) zagospodarowania terenów zieleni (uporządkowanie i wzbogacenie w wyniku nasadzeń),
3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 10,5 m. od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
4) obowiązek utrzymania min 70% powierzchni każdej działki jako terenów biologicznie czynnych.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 27.1. Biorąc pod uwagę dotychczasowe zainwestowanie i status prawny terenów, będących przedmiotem planu stwierdza się, że w wyniku uchwalenia tego planu, wzrośnie wartość terenów.

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości ustala się na poziomie 0%.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 29. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr inż. Hanna Kosik