



GMINA LESZNO

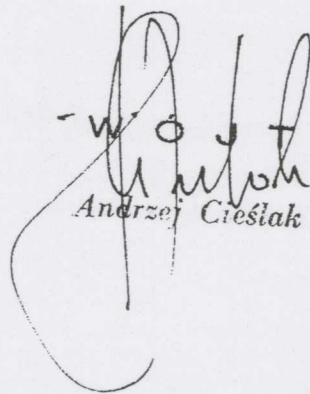
I/2220/92/10/MC

Leszno, dn. 26.07.2010r.

Pani
Katarzyna Szelachowska
Ul. Okólna 24B m. 37
05-270 Marki

Gmina Leszno wyraża zgodę na przebudowę gminnej sieci wodociągowej do działki nr ewid. 273/5 w Lesznie, zgodnie z wydanymi przez GZWiK Warunkami technicznymi nr 74/2010 z dnia 18.06.2010r.

STAROSTWO POWIATU
WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
siedziba
w Olsztynie Mazowieckim


Andrzej Cieślak

Za zgodność z oryginałem

mgr inż. Anna Chudzińska

GMINA LESZNO

Aleja Wojska Polskiego 21
05-084 Leszno

REGON 013271370

NIP 118-17-89-539

konto: Bank Pekao S.A. I Oddział Błonie

Nr 13124021641111000035668479

www.gminaleszno.pl

e-mail: urzadz@gminaleszno.pl

Sekretariat (022) 725-84-52, (022) 725-90-35, (022) 725-80-05,
fax. (022) 725-85-52

Administracja i Organizacja Urzędu (022) 725-80-46

Skarbnik Gminy (022) 725-81-50

Biuro Rady (022) 725-90-35 w. 17

Inwestycje (022) 725-80-40

Biblioteka (022) 725-80-75

Ośrodek Pomocy Społecznej (022) 725-81-55

Leszno, dn. 21.11.2012 r.

ZPGN.6727.242.2012

WYPIS Z PLANU NR 242/2012

Na podstawie art.30 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz.717/ w związku z wnioskiem **firmy Instal-Net** z dn. 15.11.2012 r. w sprawie wydania wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. **273/3, 273/4, 273/5, 273/6, 273/7, 273/8, 274/5, 274/6**, położonych we wsi **Leszno**, gm. Leszno:

informuję,

że przeznaczenie ww. terenu określa Uchwała nr XVIII/114/2012 Rady Gminy Leszno z dnia 23 lutego 2012 r. /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, rocznik 2012, data ogłoszenia: 24 kwietnia 2012 r., poz. 3641/ w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Obszaru Leszno-Podzaborówek we wsi Leszno.

Ustalenia w/w. planu dotyczące terenu brzmią j. n.

Działki o nr ew. 273/3 i 274/5 stanowią części wewnętrznej drogi dojazdowej 4KDW (ul. Hubala-Dobrzańskiego).

Działki o nr ew. 273/4, 273/5, 273/6, 273/7 położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 5MN. Wzdłuż zachodnich granic działek przebiega rów melioracyjny 1WS. Wschodnie części działek przeznaczone są pod poszerzenie wewnętrznej drogi dojazdowej 1KDW.

Działka o nr ew. 273/8 znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową 4MN/U. Wzdłuż zachodniej granicy działki przebiega rów melioracyjny 1WS. Wschodnia część działki przeznaczona jest pod poszerzenie wewnętrznej drogi dojazdowej 1KDW. Południowy fragment działki przeznaczony jest pod poszerzenie głównej drogi wojewódzkiej (ul. Warszawska) KDG.

Działka o nr ew. 274/6 położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 6MN oraz północna część działki - na terenie zieleni urządzonej 2ZP. Przez teren działki przebiega rurociąg naftowy wraz ze strefą ochronną 2Rn.

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literami **MN** plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

I. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania

1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną
2. przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
 - b) garaże lub wiaty nad miejscami parkingowymi i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie,
 - c) zieleni urządzona, obiekty małej architektury
3. przeznaczenie dopuszczalne - usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej- wbudowane, drogi wewnętrzne.

II. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji
 - a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik). Powyższe ustalenie nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych realizowanych na potrzeby istniejących budynków,
 - c) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy,
 - d) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury.
 - e) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej,
 - f) na terenach 4MN i 5MN nasadzenia szpalerowe wzdłuż rowu 1WS,
 - g) na terenach 1MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN i 19MN wzdłuż granicy z terenem KPN, strefy buforowe o minimalnej szerokości 16m.

III. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, od strony rurociągu naftowego, od rowów WS; (od górnej krawędzi brzegu rowu) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż:
 - c) 4m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
 - d) 4m od granicy sięgaczy,
 - e) 16m od granicy z terenem KPN - dotyczy terenów 1MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN i 19MN,
 - f) poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszczalne: klatka schodowa, loggia, balkon, weranda, schody i taras na kolumnach, wykusz lub wiatrołapy o maksymalnym wysięgu do 1,5m poza lico budynku oraz odsunięte od linii rozgraniczającej, co najmniej 2m wiaty nad miejscami do parkowania,
 - g) wysunięcie o 1,5m nie dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony korytarza Rn i od strony granicy z terenem KPN,
 - h) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
 - i) obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - j) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. W przypadku wymiany należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy;
2. dopuszczenie budowy przy granicy działki budowlanej lub inwestycyjnej:
 - a) ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od niej,
 - b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym;
3. powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce budowlanej lub inwestycyjnej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% (w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy),
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - c) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN i sąsiednie tereny MN/U lub o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów;
4. powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej lub inwestycyjnej:
 - a) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,

- b) co najmniej 90% powierzchni strefy buforowej –dotyczy terenów 1MN, 5MN, 8MN i 9MN,
- c) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN i sąsiednie tereny MN/U lub o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie minimalnej powierzchni zabudowy odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów,
- d) ustalenie lit a, b i c nie dotyczy dróg wewnętrznych i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5. wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych z dachami o kącie nachylenia połaci od 10° do 45° do 3 kondygnacji i nie więcej niż 10,5m,
 - b) mieszkalnych z dachami o kącie nachylenia połaci do 10° do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m,
 - c) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
- 6. geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45° ,
 - b) dopuszcza się inną geometrię dachów w przypadku rozbudowy budynków lub budowy drugiego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 7. kolorystyka:
 - a) dachy w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych;
- 8. powierzchnia usług:
 - a) do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży (ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego),
 - b) agroturystyka nie więcej niż 5 miejsc noclegowych;
- 9. nośniki reklamowe - odpowiednio zgodnie z § 12;
- 10. ogrodzenia:
 - a) odpowiednio zgodnie z § 13,
 - b) w terenach 1MN, 8MN i 9MN zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN;
- 11. obiekty małej architektury - w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci.

IV. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14, w tym:

- 1. parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 12MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, działki nie mniejsze niż:
 - 1500m² dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego,
 - 750m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) na terenach 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, nie mniej niż 750m² dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej lub jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi oraz kiedy wydzielona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),
 - d) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 15m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, 20m dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego z dopuszczeniem zmniejszenia dla działki skrajnej, dla której szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki oraz dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych,

- e) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°.

V. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

1. zakaz lokowania zabudowy zagrodowej.

VI. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. ochrona środowiska:
 - a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) przyjmuje się kwalifikację terenów MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. ochrona przyrody:
 - a) tereny MN w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3,
 - b) tereny MN w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 7 ust.4.

VII. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- I. w terenie 15MN strefa ochrony konserwatorskiej - stanowisko archeologiczne o nr 56-62/15 - ustalenia § 9.

VIII. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów

1. odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II
2. obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych;
3. wskaźniki miejsc parkingowych – odpowiednio zgodnie z § 23;
4. wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi;
5. w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustalenia odpowiednio § 19 ust. 3.

IX. Zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną

1. odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.

X. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.

XI. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy

1. określa się stawkę procentową w wysokości 0%

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literami **MN/U** plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

I. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania

1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa - nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;
2. przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
 - b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie,
 - c) zieleni urządzona, obiekty małej architektury;
3. przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą, agroturystyka),
- b) zabudowa usługowa lub mieszkaniowa bez usług,
- c) zachowane rzemiosło usługowe i produkcyjne,
- d) hotel, pensjonat,
- e) drogi wewnętrzne..

II. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji
 - a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub jako lokal wbudowany,
 - b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik). Powyższe ustalenie nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych realizowanych na potrzeby istniejących budynków,
 - c) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy,
 - d) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury,
 - e) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub jeden lokal mieszkalny wbudowany oraz usługi wbudowane lub w oddzielnych budynkach,
 - f) na terenach 3MN/U i 4MN/U nasadzenia szpalerowe wzdłuż rowu 1WS,
 - g) na terenie 1MN/U wzdłuż granicy z terenem KPN, strefa buforowa o minimalnej szerokości 16m

III. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, od rowów WS (od górnej krawędzi brzegu rowu) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż:
 - 4m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
 - 4m od granicy sięgaczy,
 - 16m od granicy z terenem KPN – dotyczy terenu 1MN/U,
 - c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
 - d) poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszczalne: klatka schodowa, loggia, balkon, weranda, schody i taras na kolumnach, wykusz lub wiatrołapy o maksymalnym wysięgu do 1,5m poza lico budynku,
 - e) wysunięcie o 1,5m nie dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony granicy z terenem KPN,
 - f) obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - g) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. W przypadku wymiany należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy;
2. dopuszczenie budowy przy granicy działki budowlanej lub inwestycyjnej:
 - a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od niej,
 - b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym;
3. powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce budowlanej lub inwestycyjnej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% (w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy), a maksymalny wskaźnik intensywności 0,8,

- b) zachowana zabudowa zagrodowa – maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%, a maksymalny wskaźnik intensywności - 1,0,
- c) zabudowa mieszkaniowa i usługowa – maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%, a maksymalny wskaźnik intensywności 1,5,
- d) zabudowa usługowa – maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%, a maksymalny wskaźnik intensywności – 1,4,
- e) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN/U i sąsiednie tereny MN lub o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów;
- 4. powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej lub inwestycyjnej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 50% powierzchni działki,
 - b) zachowana zabudowa zagrodowa, co najmniej 50% powierzchni działki,
 - c) zabudowa mieszkaniowa i usługowa, co najmniej 40% powierzchni działki,
 - d) zabudowa usługowa, co najmniej 20% powierzchni działki,
 - e) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN/U i sąsiednie tereny MN lub o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie odpowiednio minimalnej powierzchni biologicznie czynnej według wskaźnika określonego dla poszczególnych terenów,
 - f) co najmniej 90% powierzchni strefy buforowej – dotyczy terenu 1MN/U,
 - g) ustalenie lit a, b, c d, e i f nie dotyczy dróg wewnętrznych i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5. wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych z dachami o kącie nachylenia połaci od 10° do 45° do 3 kondygnacji i nie więcej niż 10,5 m,
 - b) mieszkalnych z dachami o kącie nachylenia połaci do 10° do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m,
 - c) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m,
 - d) gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 9,5m,
 - e) usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11,5m;
- 6. geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°,
 - b) dopuszcza się niestandardowe rozwiązania konstrukcji dachów i doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 7. kolorystyka:
 - a) dachy - w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych;
- 8. powierzchnia usług:
 - a) usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży,
 - b) usługi handlu w oddzielnych obiektach, nie więcej niż 200m² powierzchni sprzedaży;
- 9. nośniki reklamowe - odpowiednio zgodnie z § 12;
- 10. ogrodzenia:
 - a) odpowiednio zgodnie z § 13,
 - b) w terenie 1MN/U zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN;
- 11. obiekty małej architektury - w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci.

IV. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14, w tym:

- 1. parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) nie mniej niż 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego,
 - b) nie mniej niż 750m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) nie mniej niż 1500m² dla budynków mieszkalnych z usługami,

- d) nie mniej niż 2000m² dla zabudowy usługowej,
- e) nie mniej niż 3000m² dla zabudowy zagrodowej,
- f) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi, oraz kiedy wydzielona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku podziału w rezultacie którego, część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),
- g) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 15m dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej, 20m dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego z dopuszczeniem zmniejszenia dla działki skrajnej, dla której szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki oraz dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych,
- h) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°.

V. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

1. w szczególności zakaz lokowania: nowej zabudowy zagrodowej, zakaz przeznaczania terenu w ramach usług pod domy weselne oraz inne obiekty służące organizacji imprez masowych, pod składowiska opału i odpadów, złomowiska lub handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji..

VI. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. ochrona środowiska:
 - a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) w obszarze potencjalnego przekroczenia poziomu hałasu w środowisku komunikacji kołowej (zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej - 50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) ustala się zagospodarowanie terenów i realizację zabudowy w sposób ograniczający to oddziaływanie na zdrowie ludzi poprzez, w szczególności, zastosowanie środków ochrony czynnej przed tymi uciążliwościami,
 - c) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń, a w przypadku stwierdzenia potrzeby zabezpieczeń, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,
 - d) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych,
 - e) przyjmuje się kwalifikację terenów MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów mieszkaniowo - usługowych;
2. ochrona przyrody:
 - a) tereny MN/U w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3,
 - b) część terenów 2MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U i 9MN/U w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 7 ust. 4.

VII. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. nie określa się.

VIII. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów

1. odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II

2. obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych KDD, dróg KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych,
3. zachowuje się istniejące zjazdy na drogę KDG;
4. wskaźniki miejsc parkingowych – odpowiednio zgodnie z § 23;
5. wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi;
6. w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustalenia odpowiednio § 19

III. Zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną

1. odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.

IV. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu i obiektów, w tym zabudowy zagrodowej, z prawem do rozbudowy, przebudowy, remontu.

V. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy

1. określa się stawkę procentową w wysokości 0%

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literami **KDG** plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

I. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające, zasady zagospodarowania

1. Funkcja - droga publiczna klasy głównej (ul. Warszawska wojewódzka nr 580),
2. Szerokość w liniach rozgraniczających szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu 10m zgodnie z rysunkiem planu (analiza - zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie),
3. ustala się jednojezdniowy przekrój drogi- 2x3,5m,
4. ustala się powiązania z drogami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 6KDD, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 12KDW poprzez skrzyżowania,
5. ustala się prowadzenie ścieżki rowerowej,
6. ustala się prowadzenie chodnika,
7. dopuszcza się przystanki komunikacji publicznej,
8. dopuszcza się nasadzenia szpalerowe jako uzupełnienia istniejących;

II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. zakazuje się odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
2. tereny dróg w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3,

III. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II

IV. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II

V. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. nie określa się

VI. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy

1. określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literami **KDW** plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

VII. Przeznaczenie terenu:

1. przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych,
2. przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, podziemny rurociąg naftowy z kablem dalekosiężnym.

VIII. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
 - c) pasy postojowe;
2. powierzchnia biologicznie czynna na terenie - co najmniej 5%;
3. nośniki reklamowe - odpowiednio zgodnie z § 12;
4. ogrodzenia - odpowiednio zgodnie z § 13;
5. obiekty małej architektury - w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci.

IX. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1. ochrona środowiska - zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
2. ochrona przyrody:
 - a) tereny KDW w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3,
 - b) tereny KDW w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 7 ust. 4.

X. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu

1. w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego, na przyległych terenach ustalenia odpowiednio zgodnie z § 15.

XI. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie określa się.

XII. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

2. odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II

XIII. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II

XIV. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

2. do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

XV. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy

1. określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.

STAROSTWO POWIATU
WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO
z siedzibą
w Ożarowie Mazowieckim

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literami **WS** plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

I. Przeznaczenie terenu

1. przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych – rowy z minimalną strefą zieleni stanowiącej biologiczną otulinę;
2. przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej mostki i przepusty, urządzenia wodne.

II. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji:
 - a) zachowanie rowów jako otwartych, dla funkcji drenowania terenów, odwodnienia terenów zabudowy i komunikacji,
 - b) zadrzewienia szpalerowe wzdłuż rowów,
 - c) kształtowanie brzegów i pogłębianie, kształtowanie szpalerowej zieleni wokół.

III. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

1. powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 90%
2. nośniki reklamowe – zakaz lokalizacji
3. ogrodzenia:
 - a) odpowiednio zgodnie z § 13,
 - b) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w poprzek terenów WS.

IV. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

1. nie określa się.

V. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. ochrona środowiska:
 - a) zagospodarowanie może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód,
 - b) zakaz zanieczyszczania i wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do rowów;
2. ochrona przyrody:
 - a) tereny WS w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3,
 - b) teren w WOCHK ustalenia § 7 ust. 4.

VI. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. nie określa się

VII. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów

1. obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony dróg KDG, KDD i KDW

VIII. Zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną

1. nie określa się

IX. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. nie określa się

X. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy

1. określa się stawkę procentową w wysokości 0%

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literami ZP plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

I. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania

1. przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej,
2. przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, boiska trawiaste, ścieżki dydaktyczne, uprawy rolne, drogi wewnętrzne.

II. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji - zachowanie i ochrona

III. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu

1. powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) co najmniej 90%,
 - b) ustalenie lit a nie dotyczy dróg wewnętrznych i obiektów infrastruktury technicznej;
2. nośniki reklamowe – zakaz lokalizacji
3. ogrodzenia:
 - a) ażurowe z siatki lub drewniane z żerdzi,
 - b) w ogrodzeniu należy przewidzieć tunele ekologiczne,
 - c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych oraz sytuowana bram i furtek od strony granicy terenu z KPN (granica obszaru planu)

IV. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14:

1. parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 500m²,
 - b) ustalenie minimalnej powierzchni działki nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a zagospodarowanie zgodne będzie z przepisami odrębnym, kiedy wydzielona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),
 - c) minimalny front nowo wydzielanych działek 20m z dopuszczeniem zmniejszenia dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°.

V. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

1. nie określa się.

VI. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. ochrona środowiska:
 - a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów zanieczyszczania terenów leśnych,
 - c) przyjmuje się kwalifikację terenów ZP w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
2. ochrona przyrody:
 - a) tereny ZP w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3,
 - b) teren w WOCHK ustalenia § 7 ust. 4.

VII. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. nie określa się

VIII. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów

1. obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony drogi 1KDD - teren 1ZP oraz od drogi 5KDW - teren 2ZP
2. zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

IX. Zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną

1. nie określa się

X. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. nie określa się

XI. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy

1. określa się stawkę procentową w wysokości 0%

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu literami Rn plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

I. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania

1. przeznaczenie podstawowe - podziemny rurociąg naftowy z kablem dalekosiężnym i nadziemnymi urządzeniami w terenie 4Rn
2. przeznaczenie dopuszczalne - zieleń urządzona, gruntowe drogi eksploatacyjne, sieci infrastruktury technicznej związanej i niezwiązanej z rurociągiem naftowym, drogi wewnętrzne.

II. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji
 - a) zachowanie korytarza rurociągu bez zabudowy, ogrodzeń i nasadzeń drzew i krzewów.

III. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. nieprzekraczalne linie zabudowy - w terenie 4Rn nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
2. powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na terenie:
 - a) w terenie 4Rn maksymalna powierzchnia zabudowy 40%,
 - b) w terenie 4Rn maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
3. powierzchnia biologicznie czynna na terenie:
 - a) w terenie 4Rn, co najmniej 50%,
 - b) ustalenie lit a nie dotyczy pozostałych terenów Rn, dróg wewnętrznych i obiektów infrastruktury technicznej;
4. wysokość budynków - do 6,5m;
5. geometria dachów - dachy o kącie nachylenia połaci do 15°
6. kolorystyka:
 - a) dachy w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji;
7. nośniki reklamowe - zakaz sytuowania
8. ogrodzenia - odpowiednio zgodnie z § 13,

IV. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14, w tym:

1. parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla terenu 4Rn, ustala się:
 - minimalną powierzchnię działki - 400m²,

- minimalną szerokość frontu działki - 20m,
- kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120°,
- b) pozostałe tereny Rn, ustala się:
 - minimalną powierzchnię działki - 300m²,
 - minimalną szerokość frontu działki - 10m,
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°).

V. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

1. ustalenia odpowiednio zgodnie z § 15.

VI. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. ochrona środowiska:
 - a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
2. ochrona przyrody:
 - a) tereny w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3,
 - b) tereny w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 7 ust. 4.

VII. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. nie określa się.

VIII. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów

1. poprzez gruntową drogę eksploatacyjną w terenach Rn odpowiednio do przyległych dróg KDD lub KDW;

IX. Zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną

1. nie określa się.

X. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. nie określa się.

XI. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy

1. określa się stawkę procentową w wysokości 0%

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 19) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub inwestycyjnej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone. Na terenach zieleni urządzonej z urządzeniami sportu i rekreacji do powierzchni biologicznie czynnych wlicza się także powierzchnie boisk, bieżni, rzutni, skoczni i placów zabaw dla dzieci – niezależnie od ich konstrukcji. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
- 30) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania,

oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;

§ 7.

1. W obszarze otuliny KPN, obowiązują odpowiednio ustalenia Rozporządzenia Rady Ministrów, Planu Ochrony lub „rocznych zadań ochronnych”.
2. Oznacza się granicę Kampinoskiego Parku Narodowego - KPN i wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego - KPN i Obszaru Natura 2000.
3. Ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez:
 - 1) objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i planowanych w obszarze planu;
 - 2) dopuszczenie odprowadzania oczyszczonych ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego (poza obszarem planu);
 - 3) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
 - 4) ochronę i zachowanie zieleni przydrożnej oraz wprowadzenie nasadzeń szpalerowych, co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu (wzdłuż dróg);
 - 5) ochronę i utrzymanie: zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek budowlanych lub inwestycyjnych, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew. Nakazuje się lokalizację nowej zabudowy, z uwzględnieniem ochrony drzew. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania zgody w odrębnym postępowaniu;
 - 6) odstąpienie od ochrony drzew określonej w pkt 4 i 5 w uzasadnionych przypadkach: na terenach przeznaczonych pod komunikację lub gdy niemożliwe jest ich wkomponowanie w planowane zagospodarowanie działki po uzyskaniu zgody właściwego organu;
 - 7) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 19 ;
 - 8) odsunięcie planowanej zabudowy od drogi KDG, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych;
 - 9) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu w obszarze KPN i siedlisk chronionych jako obszary Natura 2000, w tym:
 - a) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej i odprowadzanie czystych wód opadowych z dachów do gruntu lub do rowów,
 - b) odstąpienie od podpiwniczeń budynków,
 - c) prowadzenie wszelkiego koniecznego uzbrojenia w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych;
 - 10) nakaz ogrzewania pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
 - 11) zakaz samowolnego podnoszenia lub obniżania poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi;
 - 12) w obszarze planu, w tym w bezpośrednim sąsiedztwie KPN i obszaru Natura 2000 zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
 - 13) zachowanie lokalnych ciągów ekologicznych wzdłuż rowów (tereny WS) oraz rowu 1WS z zadrzewieniami;
 - 14) odsunięcie zabudowy od granicy KPN i obszaru Natura 2000 na wyznaczone nieprzekraczalnymi liniami zabudowy odległości.
4. W strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisem odrębnym obowiązującym przepisy Rozporządzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 30 oraz przepisy ustaw o ochronie przyrody i środowiska.
5. Przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach Prawa ochrony środowiska.

§ 9.

1. Oznacza się teren stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP. 56-62/15 na terenie 15MN w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem: AZP 56-62/15.
2. Na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w ust. 1 inwestowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 12.

1. Ustala się umieszczanie nośników reklamowych i elementów informacyjnych z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) ustala się umieszczanie nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej, w szczególności: na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków;
 - 2) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i znaków informacyjno plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń, co najmniej 1m od tego skosu w każdą stronę i w odległości mniejszej niż 3m od krawędzi jezdni;
 - 3) ustala się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchni informacyjnej do 2m² na jednej działce budowlanej;
 - 4) ustala się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - 5) ustala się lokalizowanie nośników reklamowych nie wyższych niż dopuszczalna wysokość zabudowy.
2. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami małej architektury.
3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 13.

Dopuszcza się ogrodzenia działek budowlanych lub inwestycyjnych z zachowaniem następujących warunków:

- 1) ustala się ogrodzenia od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne sytuowane w liniach rozgraniczających tych dróg z dopuszczeniem wycofania w przypadku ominięcia istniejących drzew i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek;
- 3) ustala się, że bramy wjazdowe i furtki nie mogą otwierać się na zewnątrz działki budowlanej;
- 4) ustala się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu, ograniczenie nie dotyczy bram i furtek;
- 5) dopuszcza się ogrodzenia działek budowlanych od strony korytarza rurociągu jako ażurowe bez cokołu i odsunięte 6m od osi rurociągu, a w miejscu skrzyżowania z rurociągiem ustala się realizację ogrodzeń jako rozbieralnych (dla umożliwienia ich szybkiego demontażu w przypadku awarii, bądź w związku z konserwacją rurociągu);
- 6) ustala się sytuowanie ogrodzeń nie bliżej niż 0,5m od gazociągu;
- 7) ustala się umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;
- 8) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń:
 - a) wzdłuż drogi KDG zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD, KDW oraz wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
- 9) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych z wyjątkiem słupków i cokołów;

- 10) ustala się realizację ogrodzeń od strony granicy Kampinoskiego Parku Narodowego (wzdłuż granicy obszaru planu) odpowiednio zgodnie z zasadami ustalonymi dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 11) o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się wzdłuż rowów (tereny WS) ogrodzenia z siatki bez cokołów, sytuowane równolegle do granic tych terenów, sytuowane obustronnie i nie bliżej niż 1,5m od górnej skarpy rowów (w terenach WS).

§ 14.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych oraz kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami dla terenów;
- 2) nakaz zachowania wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części terenu powstałych po podziale działek budowlanych;
- 3) dopuszcza się takie podziały, aby nowy układ granic działek budowlanych zapewnił dostęp do drogi publicznej wszystkich nieruchomości;
- 4) przy podziałach terenów przylegających do skrzyżowań dróg, nakazuje się uwzględnianie narożnych ścięć linii rozgraniczających o długości boków nie mniejszych niż 5m wzdłuż granic dróg wewnętrznych;
- 5) narożne ścięcia linii rozgraniczających drogi głównej, a także rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie zgodnie z rysunkiem planu;

§ 15.

Wokół rurociągu naftowego i kabla światłowodowego dalekosiężnego (w jego strefie bezpieczeństwa), wyznacza się na rysunku planu korytarz o szerokości nie mniejszej niż 12m, którego oś stanowi środek rurociągu. Strefę bezpieczeństwa pozostawia się w nawierzchni gruntowej bez budynków, drzew, krzewów i ogrodzeń do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, jezdni dróg i sięgaczy.

Rozdział 7 Uchwały planu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 16.

1. Zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.
2. Ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogą wojewódzką (ul. Warszawska) nr 580 klasy głównej.
3. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego w obszarze planu:
 - 1) istniejąca droga główna KDG - ul. Warszawska ;
 - 2) istniejące i planowane drogi dojazdowe KDD.
4. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej) jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.
5. Przecięcia dróg z terenami rowów, oznaczonymi symbolem WS, nie mogą naruszać ciągłości rowów.

§ 17.

Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga główna ul. Warszawska poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania, włączenia dróg oraz ustalone dla drogi zjazdu;
- 2) drogi dojazdowe KDD;
- 3) drogi wewnętrzne KDW.

§ 18.

Dla terenu drogi głównej KDG – ul. Warszawskiej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu północną linię rozgraniczającą;
- 2) wyznacza się na rysunku planu korytarz pod część drogi KDG dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni, ścieżki rowerowej i wyznacza się lokalizację skrzyżowań z drogami KDD;
- 3) w zakresie skrzyżowań i istniejących zjazdów ustala się ich zachowanie;
- 4) w liniach rozgraniczających drogi KDG (według rysunku planu), poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.

§ 19.

1. Dla terenów dróg dojazdowych KDD:

- 1) wyznacza się na rysunku planu korytarze i linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej oraz ciągów pieszych i zieleni;
- 2) w terenach dróg KDD ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa trawników o powierzchni nie mniejszej niż 2m x 2m na jedno drzewo;
- 3) odstępianie od obowiązku ochrony drzew, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo -krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi.

2. Wyznacza się na rysunku planu korytarze i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych.

3. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji nie wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) minimalne szerokości dróg wewnętrznych wydzielanych jako odrębne nieruchomości gruntowe ustala się na 8m;
- 2) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek lub wyznaczania drogi wewnętrznej jeżeli po drugiej stronie działki znajduje się droga publiczna;
- 3) przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami;
- 4) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie;
- 5) drogi wewnętrzne winne być prowadzone w układzie ciągłym (pętlowym) przy ograniczeniu sięgaczy, a w przypadku dróg o jednostronnym włączeniu dłuższych niż 60m, należy zapewnić warunki do zawracania pojazdów: plac do zawracania spełniający normy przepisów odrębnych uwzględniający jego docelowe funkcje oraz przyszłych użytkowników, jednak nie mniej niż 12,5 x 12,5m;
- 6) skrzyżowania dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami granic nie mniejszymi niż 5m;
- 7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez sięgacze wyłącznie z dróg dojazdowych KDD oraz dróg wewnętrznych.

§ 20.

Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący, odpowiednio: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m oraz jako ciągi pieszo – jezdne (drogi wewnętrzne).

§ 21.

1. W korytarzu drogi KDG ustala się wprowadzenie ścieżki rowerowej (oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym).
2. Dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych w korytarzach dróg dojazdowych.

3. Dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

§ 22.

Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków.

§ 23.

1. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:
 - 1) ustala się lokowanie miejsc parkingowych: w granicach działki budowlanej lub inwestycyjnej, na której ta działalność jest zlokalizowana, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc parkingowych;
 - 2) dopuszcza się zatoki parkingowe: w liniach rozgraniczających dróg KDW.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca parkingowe: (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny;
 - 2) usługi – 30 miejsc parkingowych: na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 3) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy;
 - 4) handel ekspozycyjny – 20 miejsc parkingowych: na 1000m² powierzchni użytkowej i jeden autokar na 1000m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na autokar;
 - 5) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc parkingowych na obiekt;
 - 6) hotel – 20 miejsc parkingowych: dla samochodów osobowych i miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
 - 7) gastronomia – 30 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich;
 - 8) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
 - 9) obiekty sportowe 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie.

Rozdział 8 Uchwały Planu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 24.

1. Zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w urządzenia infrastruktury technicznej oraz odbiór ścieków w ramach istniejącego i rozbudowanego zbiorowego systemu uzbrojenia, w:
 - 1) komunalną sieć wodociagową;
 - 2) sieci kanalizacji komunalnej oraz w zależności od stwierdzonych potrzeb deszczowej;
 - 3) sieć gazową;
 - 4) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
 - 5) indywidualny system zaopatrzenia w ciepło;
 - 6) sieci telekomunikacyjne.
2. Ustala się, że istniejące sieci infrastruktury technicznej mogą być przebudowane, rozbudowane, przełożone, a sieci napowietrzne zamienione na podziemne, na warunkach określonych przez operatora tych sieci, bez konieczności zmiany planu.
3. Ustala się rezerwy terenu dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej dla zabudowy istniejącej oraz planowanej w planie, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować dane sieci lub przyłącza. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w miejscu dostępnym dla właściwych służb eksploatacyjnych.
4. Ustala się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.

5. Dla wszystkich nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej przebiegających po terenach niepublicznych ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
6. Dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu na którym obiekt jest lokalizowany. Warunek ograniczenia obszaru oddziaływania obiektu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
7. Urządzenia infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę planowanego zagospodarowania.

§ 25.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- a. zaopatrzenie w wodę z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci i ujęć gminnych;
- b. do czasu wybudowania sieci wodociągowej do celów mieszkaniowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni na działkach.

§ 26.

1. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo – komunalnych ustala się:
 - a. odprowadzenie ścieków przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej;
 - b. odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych kanalizacją grawitacyjną lub płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa;
 - c. że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia ścieków w Błoniu (poza obszarem planu) lub inna oczyszczalnia zlokalizowana poza obszarem planu;
 - d. do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszczenie realizacji atestowanych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego w Lesznie poza obszarem planu;
 - e. zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo – komunalnych do wód powierzchniowych, do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.
2. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, ustala się:
 - 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych (w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej) lub do rowów. Dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania;
 - 2) zebranie wód opadowych, z utwardzonych powierzchni terenów usług, w system kanalizacyjny;
 - 3) w miarę możliwości terenowych, nakaz budowy nowych rowów o podłożu nieprzepuszczalnym (będą odprowadzać wodę do istniejących rowów melioracyjnych WS) lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub zbiornikami odparowywanymi;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych z terenu drogi KDG według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
 - 5) odwodnienie pozostałych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, takie jak: rowy infiltracyjne, infiltracyjno-odparowywalne, drenaż, kanały deszczowe, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki wodne), zgodnie z odpowiednimi warunkami, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi określonych w przepisach odrębnych;

- 6) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg.

§ 27.

W zakresie zasilania w energię elektryczną (stosownie do potrzeb dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń) ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu według warunków technicznych przyłączenia określonych przez właściwego operatora systemu energetycznego;
- 2) rezerwowanie na działkach budowlanych lub inwestycyjnych terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych niezbędnych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 3) dopuszczenie rozbudowy sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia, oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn dla całego obszaru objętego planem;
- 4) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na odbudowie, przebudowie istniejących linii elektroenergetycznych SNn i nn oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;
- 5) dopuszczenie projektowania w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych;
- 6) dopuszczenie przebudowy kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych nn;
- 7) udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń;
- 8) dla linii SN i nn pozostawienie odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów.

§ 28.

W zakresie zaopatrzenia w gaz, do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń dla wszystkich obiektów w obszarze planu, ustala się:

- 1) budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej z zachowaniem odpowiednich stref bezpieczeństwa od gazociągów;
- 2) zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do sieci gazowej średniego ciśnienia na 0,5m oraz lokalizowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych: w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy;
- 3) prowadzenie sieci gazowej wzdłuż granic nieruchomości oraz w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych;
- 5) nakaz przeniesienia sieci gazowej, która znajduje się pod jezdnią podczas ewentualnej modernizacji drogi w pas poza jezdnią;
- 6) nakaz zabezpieczenia istniejących sieci gazowych przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, transportowy.

§ 29.

W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 30.

Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię słońca lub energię geotermalną

albo odnawialnymi źródłami energii stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska z dopuszczeniem kominków wyłącznie jako dodatkowego źródła ogrzewania.

§ 31.

W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności, system zbierania i wywozu odpadów komunalnych na składowisko poza obszarem planu;
- 2) lokalizowanie na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej odpowiedniego (zadaszonego) miejsca do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;
- 3) nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu w/w opłaty w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN, MN/U, Rn, WS, ZP i dla terenów komunikacji.

Informacja jest ważna do momentu wejścia w życie innego planu dla tego samego terenu.

Ponadto informuję, że przedmiotowe działki znajdują się poza granicami Kampinoskiego Parku Narodowego.

Wypis nie zawiera wszystkich uzgodnień. Oprócz w/w może zająć potrzeba dokonania dodatkowych uzgodnień, o czym powinien zdecydować projektant po zbadaniu lokalnych warunków poprzez oględziny, przeprowadzenie wywiadu w zakresie: geologii, warunków posadowienia, istniejącej zieleni, układu hydrograficznego, zagospodarowania działek sąsiednich, warunków dojazdu, urządzeń podziemnych nie ujawnionych na mapie.

Powyższe warunki, przydziały mediów, uzgodnienia, zapewnienia oraz inną wymaganą przepisami prawa dokumentację wraz z wypisem i wyrysem z planu należy dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę, składanym w Starostwie Powiatu Warszawskiego Zachodniego.

Załączniki:

1. Wyrys z mapy planu w skali 1:1000

Otrzymują:

1. Instal-Net
Cybulice Małe, ul. Spokojna 20
05-152 Czosnów



Z up. WÓJTA
mgr inż. Agnieszka Malinowska
Kierownik Referatu zagospodarowania
przestrzennego i gospodarki nieruchomościami

Oplatę skarbową w kwocie 90 zł
zapłacono w dniu 28.11.2012r.
☒ gotówką, nr pokwitowania
2012/55358
☐ na konto UG Leszno

pieczęćka osobista, podpis

000000041
URZĄD GMINY LESZNO
05-084 LESZNO
pow. warszawski zachodni
woj. mazowieckie
tel. 725 84 52, 725 80 05
(25)

KIEROWNIK
Referatu zagospodarowania przestrzennego
i gospodarki nieruchomościami
mgr inż. Agnieszka Malinowska

STAROSTWO POWIATU
WARSZAWSKIEGO ZACHODNIEGO 21
z siedzibą
w Ożarowie Mazowieckim

