

BURMISTRZ GMINY BRWINÓW

ŻÓŁWIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(OZNACZONY JAKO CZĘŚĆ II)

Organ sporządzający plan

Projektant: **mgr inż. arch. Ewa Murawska**

**OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW
Z/S W WARSZAWIE
WA-138, upr. urb. 1259/92**

Brwinów 2001 r. – 2006 r.

Uchwała nr LIII/539/2006
z dnia 6 marca 2006r.
Rady Miejskiej w Brwinowie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Żółwin oznaczonego jako część II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591, ze zm.), art. 8 ust.1 – 3, art.10 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139, ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz.717, ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały Nr 160 – III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Żółwin wraz ze zmianą – tj. uchwałą nr XXIX/284/2004 z dnia 6 września 2004 r. w sprawie zmiany uchwały nr.160-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Żółwin w zakresie opisanym jako część II, Rada Miejska w Brwinowie uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Żółwin oznaczonego w uchwale XXIX/284/2004 z dnia 6 września 2004 r. Rady Miejskiej w Brwinowie w sprawie zmiany uchwały nr 160-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Żółwin jako część II.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala: przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania (w tym: zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane), zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, zasady kształtowania zabudowy, warunki i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów przeznaczonych pod inwestycje w granicach obszaru objętego planem), linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linie rozgraniczające terenów komunikacji; .
3. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała, stanowiąca tekst planu oraz rysunki planu nr 1 i 2 w skali 1:2000 obejmujące: granice opracowania tj. obszaru objętego niniejszym planem, symbole przeznaczenia terenu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, granice wydzielenia terenu komunikacji pieszej (ciągi piesze lub pieszo-rowerowe).

Przepisy ogólne

§ 2

1. Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia (funkcji) terenów w granicach obszaru objętego planem.
 - 1) **Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej, rezydencjonalnej** oznaczone symbolem "MNr" – przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- lub dwurodzinnej wolnostojącej z towarzyszącą zielenią leśną (na działkach budowlano-leśnych) wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami gospodarczo-garażowymi, garażami, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami jak również lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.
 - 2) **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych** oznaczone symbolem "MN" – przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowo-gospodarczymi, dojazdami

wewnętrzny oraz dojściami jak również zielenią przydomową i izolacyjną, lokalnymi sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

- 3) **Tereny usług** oznaczone symbolem "U" – przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów usług z możliwością ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz realizacji nowych usług nieuciążliwych wraz z zabudową mieszkaniową oraz niezbędnymi urządzeniami i budynkami o funkcji: socjalnej, gospodarczej i technicznej, wewnętrznymi dojazdami, parkingami, dojściami pieszymi, zielenią towarzyszącą i infrastrukturą techniczną. W szczególności: **UT** – usługi turystyki z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, **Um** – usługi inne, nieuciążliwe z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
- 4) **Tereny komunikacji wewnętrznej** oznaczone symbolem "KDW" – tereny komunikacji kołowej i pieszej (nie zaliczone do kategorii dróg publicznych).
- 5) **Tereny komunikacji pieszej** oznaczone symbolem "KX" – tereny komunikacji nie zaliczone do kategorii dróg publicznych – ciągi piesze lub pieszo-rowerowe.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie lub niniejszym planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Żółwin, stanowiący przepis gminny;
- 2) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunkach planu;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru jw. o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami i cyframi);
- 4) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć określone planem rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe lub towarzyszą mu;
- 6) obiektach rozbudowywanych – należy przez to rozumieć obiekty istniejące, w których w skutek inwestycji powiększa się ich powierzchnię lub kubaturę;
- 7) usługach – rozumie się przez to:
 - a) usługi związane, obrotem i wymianą dóbr materialnych; w szczególności są to usługi związane z zaopatrzeniem i obsługą mieszkańców, podmiotów gospodarczych i innych użytkowników przestrzeni ;
 - b) pozostałe usługi nie związane obrotem i wymianą dóbr materialnych, w szczególności są to usługi społeczne.
- 8) nieuciążliwych przedsięwzięciach (np. inwestycjach i usługach) – są to przedsięwzięcia, które nie są zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych a także nie powodują obniżenia wartości użytkowych terenów dróg i ulic – powodowanych w szczególności przez przekraczające obowiązujące normy wskaźniki: hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowanie. Przedsięwzięcia te nie mogą powodować zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczeń gleby i wody w sposób przekraczający obowiązujące normy i zasady określone w przepisach odrębne. Przedsięwzięcia zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych a także powodujące obniżenie wartości użytkowych dróg i ulic powodowanych w szczególności przez przekraczające obowiązujące normy wskaźniki: hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz powodujące zanieczyszczenie powietrza, gleby i wody w sposób przekraczający obowiązujące normy i zasady określone w przepisach odrębne – są w rozumieniu planu przedsięwzięciami uciążliwymi.
- 9) dostępności komunikacyjnej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp z nieruchomości do drogi (ulicy) publicznej lub też dostęp do drogi publicznej poprzez drogę (ulicę) wewnętrzną lub dojazd (tj. wydzieloną z terenu działką, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych pełni funkcję drogi wewnętrznej (niepublicznej) dla pozostałych działek do niej przylegających); w sytuacjach braku technicznej możliwości

realizacji ww. dróg i dojazdów dopuszcza się ustanowienie służebności dojścia i dojazdu do danej nieruchomości na działkach sąsiednich w trybie odrębnych przepisów,

- 10) układzie komunikacyjnym dróg wewnętrznych – należy przez to rozumieć ustalone lub wskazane planem drogi wewnętrzne (w tym drogi o charakterze ciągów pieszo-jezdných) oraz dojazdy do poszczególnych nieruchomości tworzące ciągły system kołowych i pieszych powiązań komunikacyjnych zapewniający dostępność komunikacyjną drogami i dojazdami poszczególnych terenów i nieruchomości do dróg publicznych,
- 11) terenie zainwestowanym – należy przez to rozumieć działkę lub teren z istniejącą zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl stosownych przepisów Prawa Budowlanego,
- 12) realizacji – należy przez to rozumieć roboty w toku procesu inwestycyjnego związanego z przekształcaniem użytkowania istniejących obiektów oraz zagospodarowaniem terenu, w tym – roboty budowlane, ziemne i instalacyjne a także roboty adaptacyjne mające na celu zmianę sposobu użytkowania obiektów i terenu, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowanych oraz rozbudowę – w celu dostosowania do przeznaczenia ustalonego jako podstawowe lub dopuszczone planem,
- 13) rozwiązaniach lokalnych – należy przez to rozumieć takie rozwiązania techniczno-technologiczne w zakresie infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenu, które obsługują poszczególne działki lub tereny przeznaczone na cele inwestycyjne;
- 14) nowej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną na terenach, które dotychczas nie były dotychczas zabudowane lub nie stanowią terenów oznaczonych symbolem *B* w ewidencji gruntów; nie jest nową zabudową inwestycja polegająca na przebudowie, rozbudowie (w narysie istniejącego ganku, tarasu lub loggi), nadbudowie lub odbudowie istniejącej, legalnie wzniesionej zabudowy, co dotyczy także zabudowy będącej w realizacji – tj. posiadającej prawomocne (na dzień uchwalenia planu) decyzje dotyczące jej realizacji (tj. stosowne pozwolenia na budowę lub zgłoszenie robót).

3. Pozostałe pojęcia użyte w planie należy rozumieć w znaczeniu określonym przez stosowne przepisy odrębne.

4. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

- 1) Ustala się możliwość podziału terenów przeznaczonych pod inwestycje położonych w terenach oznaczonych symbolem MN na działki budowlane, przy zachowaniu poniższych zasad:
 - a) Ustala się zasadę wydzielenia działek budowlanych jedynie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą.
 - b) Ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej – w zabudowie wolnostojącej – 1 000 m², bliźniaczej – 800 m².
 - c) Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki określonych wyżej o nie więcej niż 20 % w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami lokalizacji inwestycji na poszczególnych nieruchomościach lub w ich sąsiedztwie.
 - d) Ustala się minimalną szerokość działki – 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.
 - e) Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze – 40 %. Pozostała powierzchnia działki tj. 60 % winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną.
- 2) Ustala się możliwość podziału terenów oznaczonych symbolem MNr na działki, z możliwością skorzystania z dopuszczeń określonych w § 2 ust.4 pkt 4) oraz poniższych zasad:
 - a) Ustala się zasadę wydzielenia działek budowlanych jedynie pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub dwurodzinną wolnostojącą.
 - b) Ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej – 3800 m².
 - c) Ustala się minimalną szerokość działki – 38 m.

- d) Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze powodujące trwałe wylesienie – 500 m².
- 3) Ustala się możliwość podziału terenów w obszarach oznaczonych symbolem UT, Um na działki, przy zachowaniu poniższych zasad:
 - a) Ustala się minimalną szerokości działki w linii rozgraniczającej dróg publicznych lub terenów komunikacji wewnętrznej: 30,0 m, przy zachowaniu minimalnej powierzchni poszczególnych działek – 1500 m².
 - b) Dopuszcza się zmniejszenie ww. minimalnych wielkości o nie więcej niż 20 % w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lokalizacji inwestycji na poszczególnych nieruchomościach lub w ich sąsiedztwie,
 - c) Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze w wysokości 50 %. Pozostała część działki winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej określoną przez przepisy szczególne.
- 4) W przypadku podziału nieruchomości ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych. Dopuszcza się zmniejszenie wielkości minimalnych określonych w § 2 ust.4 pkt 2b) i 2c) o nie więcej niż 15 %.
- 5) W celu zapewnienia wszystkim terenom przeznaczonym pod inwestycje dostępu do drogi publicznej ustala się, iż warunkiem wydzielenia działek budowlanych z nieruchomości, które w wyniku podziału na działki zmieniają dotychczasowy sposób dostępu do drogi publicznej – jest scalenie nieruchomości i podział na działki z uwzględnieniem konieczności wydzielenia dróg (ulic) wewnętrznych zapewniających dojazd do ustalonych planem dróg publicznych.
- 6) Podział terenów związany z wydzieleniem działek pod tereny komunikacji może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów terenów komunikacji, jak niżej:
 - a) 4,0 m – dla ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - b) 5,0 m – dla celów zapewnienia trójkąta widoczności na skrzyżowaniu istniejącej drogi wewnętrznej (jak na rysunku planu nr 1).

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1) Ustala się minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej o następującym zakresie:
 - a) urządzenia zaopatrzenia w wodę,
 - b) urządzenia odprowadzania ścieków sanitarnych i ew. ścieków technologicznych,
 - c) urządzenia odprowadzania ścieków deszczowych, w tym odprowadzania ścieków deszczowych – z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu i niżej podanych zasad realizacji,
 - d) pojemniki do gromadzenia odpadów stałych na poszczególnych działkach oraz w terenach publicznych z zachowaniem niżej podanych zasad,
 - e) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powiązane z krajową siecią elektroenergetyczną poprzez istniejące stacje trafo z dopuszczeniem ich rozbudowy także projektowane stacje trafo, realizowane w miarę wzrostu zapotrzebowania na moc,
 - f) indywidualne, proekologiczne źródła ciepła (w oparciu o np. gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub energię elektryczną).
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę – w oparciu o wodociąg komunalny we wsi Żółwin, rozbudowywany w miarę potrzeb – z wykorzystaniem ujęć wody w Brwinowie oraz Podkowie Leśnej. Ustala się zasadę bilansowania ilości wody dostarczonej z ujęć wody w Podkowie Leśnej dla potrzeb Żółwina z ilością wody dostarczonej z ujęć wody z Brwinowa, stosownie do odpowiednich porozumień międzygminnych.
- 3) Ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zakładowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych.
- 4) W terenach użyteczności publicznej, w szczególności usług dopuszcza się realizację awaryjnych, indywidualnych ujęć wody w sposób zgodny z przepisami szczególnymi. Ujęcia te winny być dostępne również w sytuacjach specjalnych.

- 5) Ustala się w zakresie odprowadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych z wszystkich terenów oraz ewentualnych ścieków technologicznych z obszaru usług – docelowe wykorzystanie projektowanych, komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej i projektowanej przepompowni ścieków na gruntach ANR w Żółwinie (ustalanej odrębnym obowiązującym planem miejscowym). Dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników do gromadzenia ww. ścieków (realizowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi), z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków na podstawie stosownych umów. Ustala się nakaz realizacji sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej i technologicznej – jako szczelnych oraz zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do gruntu.
- 6) Ustala się odprowadzenie i utylizację ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych, w tym w szczególności ulic, parkingów i terenów usług – docelowo z wykorzystaniem komunalnych sieci kanalizacji deszczowej i z dopuszczeniem adaptacji istniejących rowów melioracyjnych we wsi Żółwin (w tym: Rs11, Rs-11/20 i Rs/11/20/1) po ich ewentualnej niezbędnej modernizacji, tymczasowo – do rowów odwadniających powierzchnie utwardzone – przy zachowaniu wymogu separacji wszelkich zanieczyszczeń przed odprowadzeniem do rowów. Dla zachowania właściwych stosunków wodnych dopuszcza się realizację obiektów małej retencji wodnej w terenach otwartych (w tym zieleni przyległej do rowów), przy zachowaniu przepisów szczególnych i innych ustaleń planu. W szczególności zrzut wód deszczowych do rowów wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie – Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim oraz uzyskania stosownego pozwolenia wodno-prawnego.
- 7) Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów oznaczonych symbolami: MN i MNr z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu, przy zachowaniu wymogu separacji ewentualnych zanieczyszczeń.
- 8) W obszarze objętym planem, obecnie zmeliorowanym, ustala się wymóg przebudowy istniejącej sieci i urządzeń melioracyjnych w terenach przeznaczonych pod inwestycje, z zachowaniem sprawności funkcjonowania tych urządzeń, w tym możliwości ich konserwacji i przebudowy, przy uwzględnieniu ekologicznej funkcji melioracji dla potrzeb prawidłowego nawodnienia terenów sąsiednich, w tym rezerwatu „Parów Sójek” w mieście Podkowa Leśna. Przy realizacji inwestycji w pobliżu rowów melioracyjnych ustala się wymóg zachowania pasa terenu o szerokości 3,0 m po obu stronach rowu – niezabudowanego i nieogrodzonego. Wszelkie inwestycje wiążące się z przebudową istniejących urządzeń melioracyjnych winny odbywać się pod nadzorem zarządcy tych urządzeń (Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych).
- 9) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się wykorzystanie istniejących sieci gazowej średniego ciśnienia, w tym – istniejącej magistrali gazowej o średnicy 200 mm Grodzisk – Milanówek – Podkowa Leśna – Pruszków, przy zachowaniu zasady jej rozbudowy w miarę potrzeb oraz przy zachowaniu wymogów bezpieczeństwa eksploatacji sieci i urządzeń wynikających z przepisów szczególnych, a zwłaszcza zasady, iż odległość między ogrodzeniem poszczególnych działek a gazociągiem winna wynosić minimum 0,5 m, zaś w linii ogrodzeń należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.
- 10) W zakresie elektroenergetyki ustala się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną wszystkich potencjalnych odbiorców;
 - b) wykorzystanie istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia (z dopuszczeniem docelowego jej skablowania) oraz istniejących urządzeń elektroenergetycznych (ww. stacji trafo istniejących) oraz sukcesywną, w miarę potrzeb, rozbudowę sieci niskiego napięcia dla celów bytowych, gospodarczych i oświetlenia ulic oraz terenów ogólnie dostępnych a także rozbudowę i modernizację istniejących stacji trafo;
 - c) ustala się realizację nowych stacji trafo, w tym stacji abonenckich (do realizacji, w miarę potrzeb, w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje), w szczególności obrębie terenów komunikacji, terenów usług i terenów zabudowy mieszkaniowej, przy zachowaniu przepisów odrębnych. Ustala się, iż dla potrzeb stacji trafo należy przewidzieć teren o wymiarach minimalnych 2 m x 3 m z zagwarantowanym dojazdem od ogólnodostępnych terenów komunikacji kołowej.

- d) przy ustalaniu potrzeb energetycznych dla poszczególnych obiektów należy uwzględnić wskaźnikowe (orientacyjne) zapotrzebowania na moc zainstalowaną dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 13,2 kW, mieszkaniowej rezydencjalnej – 15,0 kW, lokalu usługowego wbudowanego w budynek mieszkalny – 7 kW, zaś dla innych obiektów, w tym obiektów usługowych – wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od branży i technologii.
- 11) W zakresie telekomunikacji ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sukcesywną, w miarę potrzeb rozbudowę sieci.
- 12) W zakresie gospodarki odpadami i utrzymania czystości ustala się, że dla obszaru objętego planem mają zastosowanie aktualnie obowiązujące przepisy gminne oraz przepisy szczególne.
- 13) Ustala się zasadę lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów na obszarach objętych niniejszym planem w pasach terenów komunikacji. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczającej terenów komunikacji, a położonych pomiędzy tą linią a linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu stosownej zgody właściciela lub użytkownika terenu, przez który ma przechodzić sieć. W przypadku braku technicznej możliwości lub opłacalności poprowadzenia sieci i realizacji ww. urządzeń w sposób – jak wyżej – dopuszcza się ich realizację w terenach pozostałych objętym planem, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu stosownej zgody właściciela lub użytkownika terenu, przez który ma przechodzić sieć i zachowaniem zasady ochrony istniejącego drzewostanu przed zniszczeniem.
- 14) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń innych niż wyżej wymienionych mediów infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych, w tym po uzyskaniu stosownej zgody właściciela lub użytkownika nieruchomości, na której ma być zlokalizowana sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej.
- 15) Ustala się wymóg, by realizacja inwestycji w miejscach kolizji z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej odbywała się po usunięciu kolizji na koszt inwestora i pod nadzorem zarządzającego siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej. W szczególności – sieci elektroenergetyczne średniego napięcia kolidujące z projektowanymi inwestycjami winny zostać przebudowane na koszt inwestora pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego przed rozpoczęciem realizacji zabudowy.
- 16) Ustala się nakaz, by realizacja wszelkich inwestycji w zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej odbywała się w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i pod nadzorem zarządcy sieci i urządzeń; w szczególności, realizacja wszelkich inwestycji w odległości 6,0 m od osi napowietrznej linii elektro-energetycznej średniego napięcia winna odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego.
- 17) Ustala się powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym dróg (ulic) publicznych ponad lokalnych – za pośrednictwem istniejących ulic zbiorczych w ciągach dróg publicznych (ustalonych odrębnym, obowiązującym planem miejscowym), tj.:
- a) ul. Kasztanowej, Nadarzyńskiej (w ciągu dróg powiatowych nr 01412 i 01414),
 - b) ul. Słonecznej i Granicznej (w ciągu drogi powiatowej nr 01412),
 - c) ul. Szkolnej (w ciągu drogi gminnej nr 01002015),
 - d) ul. Południowej (w ciągu drogi gminnej nr 0102013).
- 18) Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdnych w terenach przeznaczonych pod inwestycje – przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych. Dopuszcza się zmianę (korektę) przebiegu wskazanych planem terenów komunikacji w oparciu o koncepcję podziału terenu obejmującą całość terenu (oznaczonego w ustaleniach szczegółowych symbolem cyfrowym i literowym), w obrębie którego przebiega ciąg komunikacyjny, będący przedmiotem korekty lub część tego terenu (wyodrębniona dla potrzeb scaleniem i podziałem nieruchomości), jeśli nie narusza to ustaleń niniejszego planu. Koncepcja taka winna zachowywać stałe parametry techniczne ciągu komunikacyjnego, wymogi ochrony środowiska i gospodarki wodnej oraz nie może

naruszać interesów osób trzecich i interesu publicznego, w tym – w szczególności winna być zapewniona dostępność terenów użytkowania publicznego.

19) Ustala się zasadę realizacji wjazdu na drogę (ulicę) publiczną – pod nadzorem zarządcy drogi w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem, w szczególności, zagadnień odprowadzenia wód deszczowych w sposób nie kolidujący z użytkowaniem drogi (ulicy).

20) Ustala się zasadę lokalizacji czasowych miejsc postojowych dla samochodów w obrębie terenów usług oznaczonych symbolem UT, Um oraz dla potrzeb dopuszczonych planem usług w terenach MN – przy zastosowaniu minimalnego wskaźnika 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług, (nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal lub obiekt usługowy), przy zachowaniu innych ustaleń planu, w szczególności przy zachowaniu ustalonego planem udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

21) Ustala się zasadę lokalizacji garaży lub miejsc postojowych w terenach oznaczonych symbolem MN oraz MNr jako wbudowanych w budynki zabudowy mieszkaniowej albo jako obiekty dobudowane lub wolnostojące, przy zachowaniu innych ustaleń planu, w szczególności przy zachowaniu ustalonego planem udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki. Ustala się minimalny wskaźnik – 1 miejsce postojowe oraz garaż na jeden dom mieszkalny.

6. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zasady kształtowania zabudowy.

1) Ustala się zasadę wyprzedzającej w stosunku do planowanych inwestycji lub jednoczesnej, sukcesywnej realizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje, przy zachowaniu docelowo zasady powiązania tych sieci z systemami ogólnogminnymi, zapewniającymi kompleksowość zastosowanych rozwiązań technicznych. Dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej realizowane w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

2) Do czasu zagospodarowania poszczególnych obszarów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek i obiektów w sposób dotychczasowy pod warunkiem, iż użytkowanie to zgodne jest z przepisami odrębnymi i nie wpływa negatywnie na stan środowiska i zdrowie ludzi w obrębie nieruchomości i w terenach sąsiednich. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę (w obrysie istniejącego budynku oraz ewentualnego przyległego tarasu lub ganku) istniejących obiektów położonych poza ustalonymi planem nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o ile nie koliduje to z terenami komunikacji, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu, dotyczących w szczególności powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

3) Wprowadza się dla całego obszaru objętego planem następujące zasady zagospodarowania terenu i zabudowy w celu harmonijnego kształtowania krajobrazu, a mianowicie ustala się:

a) zachowanie zharmonizowanych z krajobrazem gabarytów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza – poprzez zachowanie max. rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 80 % powierzchni rzutu budynku) – 9,0 m – ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachu 28 – 42 stopni. Dopuszcza się realizację wyższych akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową, nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 20 % powierzchni zabudowy budynku. Dla obiektów garażowo-gospodarczych dopuszcza się ich lokalizację w granicy nieruchomości lub w odległości 1,5 m od granicy – z zachowaniem przepisów odrębnych oraz maksymalnej wysokości budynku – 6,0 m ponad poziom terenu, przy wskazaniu jako zasady – wysokich dachów lub attyko spadkach zharmonizowanych ze spadkami połaci dachowych na budynku mieszkalnym;

- b) zachowanie zharmonizowanych z krajobrazem gabarytów zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej, realizowanej wyłącznie jako zabudowa mieszkaniowa jedno- lub dwurodzinna wolnostojąca – poprzez zachowanie rzędnej kalenicy (nad nie mniej niż 60 % powierzchni zabudowy budynku) – 9,0 m – ponad poziom terenu, zastosowania stromych dachów o równym kącie nachylenia przeciwnych połaci dachu 28 – 42 stopni. Dopuszcza się realizację wyższych elementów i akcentów architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem i sąsiednią zabudową nie przekraczających wysokości 12,0 m ponad poziom terenu nad nie więcej niż 40 % powierzchni zabudowy budynku. Budynki garażowo-gospodarcze winny być realizowane jako wolnostojące, przy zachowaniu maksymalnej wysokości tych obiektów – 7,0 m ponad poziom terenu, przy wskazaniu jako zasady – wysokich dachów o spadkach zharmonizowanych ze spadkami połaci dachowych na budynku mieszkalnym;
 - c) zachowanie gabarytów zabudowy w terenach Um i UT jako nie przekraczających 4 kondygnacji naziemnych i 12,0 m ponad poziom terenu, ze wskazaniem zastosowania stromych dachów o równym kącie nachylenia przeciwnych połaci dachu 28 – 42 stopni;
 - d) dopuszczone planem usługi w terenach MN winny być realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne oraz nieuciążliwe; usługi te winny stanowić nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przy zachowaniu wskaźnika nie więcej niż 100 m² powierzchni użytkowej usługi i nie więcej niż 80 m² powierzchni sprzedaży ewentualnych usług handlu w powierzchni każdej działki, z zachowaniem innych ustaleń niniejszego planu i przepisów szczególnych;
 - e) w terenach Um UT zachowanie powierzchni sprzedaży ewentualnych usług handlu realizowanych w obrębie poszczególnych działek usług nie większej niż 300 m².
 - f) zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych lub żelbetowych elementów, a także nakaz realizacji ogrodzeń jako umożliwiających migrację małych zwierząt;
 - g) zakaz niszczenia lokalnych dolin, w tym nadsypywania istniejących łąk i zagłębień terenu materiałem gruzowym i odpadami;
 - h) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzenia istniejącego drzewostanu, w szczególności niszczenia istniejących ciągów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych; uznaje się za wskazane uzupełnianie ciągów i skupisk zieleni wysokiej o zespoły zieleni komponowanej;
 - i) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych.
- 4) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, przy zachowaniu innych ustaleń planu (w szczególności dotyczących ochrony drzewostanu i stosunków wodnych) i przepisów odrębnych – w ukształtowanych liniach zabudowy od ustalonych planem linii rozgraniczającej ulic a także wydzielanych ulic wewnętrznych i dojazdów wewnętrznych, nie mniej jednak niż w odległościach:
- a) 15,0 m – od linii rozgraniczającej ulicy Nadarzyńskiej,
 - b) 6,0 m – od linii rozgraniczającej dróg (ulic) wewnętrznych,
 - c) 4,0 m – oraz terenów komunikacji pieszej.
- 5) Ustala się zasadę kompleksowego zagospodarowania zieleni w obrębie terenów usług oraz miejsc postojowych;
- 6) Dopuszcza się realizację obiektów małej retencji wodnej w terenach usług o powierzchni nie przekraczającej 15 % powierzchni poszczególnych działek w obszarach usług; dopuszcza się realizację obiektów małej retencji wodnej w terenach zabudowy mieszkaniowej (w tym mieszkaniowej rezydencjalnej) a także rekreacyjnej (w obrębie powierzchni biologicznie czynnej) o powierzchni nie przekraczającej 15 % powierzchni poszczególnych działek i przy zachowaniu przepisów szczególnych.
- 7) Z uwagi na występujące warunki gruntowo-wodne w terenie oznaczonym symbolem 4 Um, UT ustala się wymóg poprzedzania szczegółowych lokalizacji zabudowy ekspertyzą geotechniczną (uwzględniającą warunki hydrogeologiczne) określającą warunki posadowienia i ewentualnego podpiwniczenia obiektów.

Przepisy szczegółowe

§ 3

1. Ustalenia szczególne dotyczące warunków i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów przeznaczonych pod inwestycje w granicach obszaru objętego planem.
 - 1) Dla terenu symbolem **1 MNr** ustala się:
 - a) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej na działkach budowlano-leśnych;
 - b) Ograniczenie powierzchni wyłączenia z produkcji leśnej w postaci trwałego wylesienia pod realizację inwestycji budowlanej do 500 m² na każdej działce;
 - c) Ograniczenie zabudowy do jednego budynku mieszkalnego oraz gospodarczo-garażowego na działce
 - d) Nieprzekraczalną linię zabudowy – w odległości od terenów komunikacji – wg ustaleń ogólnych planu § 2, ust. 6, pkt 4).
 - e) Dojazd – istniejącymi dojazdami i drogami wewnętrznymi.
 - 2) Dla terenu symbolem **2 MN** ustala się:
 - a) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej położone częściowo – w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - b) Nieprzekraczalną linię zabudowy – w stosunku terenów komunikacji – wg ustaleń ogólnych planu § 2, ust. 6 pkt. 4);
 - c) Dojazd – istniejącymi lub wskazanymi (w odrębnym, obowiązującym planie miejscowym) ulicami dojazdowymi wewnętrznymi.
 - 3) Dla terenu symbolem **3 MN** ustala się:
 - a) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) Nieprzekraczalną linię zabudowy – w stosunku terenów komunikacji – wg ustaleń ogólnych planu § 2, ust. 6 pkt. 4);
 - c) Dojazd – istniejącymi ulicami dojazdowymi wewnętrznymi oraz ulicą Nadarzyńską (poprzez istniejące zjazdy z tej ulicy).
 - 4) Dla terenu symbolem **4 Um,UT** ustala się:
 - a) Przeznaczenie podstawowe – tereny usług nieuciążliwych, w tym – usług turystyki, z towarzyszącą zabudową mieszkaniową, przy czym funkcja usług i zabudowy mieszkaniowej są równoważne i mogą być realizowane zamiennie, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
 - b) Nieprzekraczalną linię zabudowy – w stosunku od terenów komunikacji – wg ustaleń ogólnych planu § 2, ust. 6 pkt. 4);
 - c) Dojazd – istniejącymi ulicami dojazdowymi wewnętrznymi oraz ulicą Nadarzyńską (poprzez istniejące zjazdy z tej ulicy).
 - 5) Dla terenu symbolem **5 KX** ustala się:
 - a) Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszej;
 - b) Istniejący dojazd wewnętrzny – do zachowania jako ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy.
 - 6) Dla terenu symbolem **6 KDW** ustala się:
 - a) Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji wewnętrznej;
 - b) Teren trójkąta widoczności dla potrzeb realizacji drogi wewnętrznej ustalonej odrębnie, obowiązującym planem miejscowym;

Przepisy końcowe

§ 4

1. Ustala się, iż przy prowadzeniu postępowania w toku realizacji planu oraz przy wydawaniu wszelkich decyzji administracyjnych, postanowień, zaświadczeń, informacji itp., w których ustalenia planu są brane pod uwagę należy posługiwać się stosownymi przepisami odrębnymi oraz przepisami szczegółowymi (ustaleniami szczegółowymi planu) oraz przepisami ogólnymi (ustaleniami ogólnymi planu), przy uwzględnieniu położenia obiektu lub nieruchomości będącej przedmiotem postępowania wobec obiektów i terenów podlegających ochronie, ewentualnych uciążliwości i oddziaływań, lokalnych warunków zagospodarowania wynikających z istniejącego i planowanego zainwestowania nieruchomości i jej otoczenia.
2. Ustalenia dotyczące wykonywania prawa własności:
 - 1) Stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu ustala się w następującej wysokości 15 %.
3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.