

UCHWAŁA Nr LVIII/424/2002

RADY GMINY MICHAŁOWICE

z dnia 9 października 2002 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Michałowice obszaru Pęcice - "wieś Pęcice Małe".**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu: uchwały nr XLIII/182/97 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 lipca 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice oraz uchwały nr XLVIII/355/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 grudnia 2001r. zmieniającej uchwały nr XLIII/182/97 z dnia 9 lipca 1997r. i nr L/237/98 z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice oraz uchwałę nr XXXIX/235/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 lutego 2001r. zmieniającą uchwały nr XLIII/182/97 z dnia 9 lipca 1997r. i nr L/237/98 z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, Rada Gminy Michałowice uchwała, co następuje:

Dział I

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice - "wieś Pęcice Małe", zwany dalej "planem".

§ 2.

1) Ustalenia planu odnoszą się do obszaru obejmującego obręb geodezyjny wieś Pęcice Małe w całości oraz części obrębów geodezyjnych wieś Pęcice, wieś Sokołów i wieś Suchy Las; położonego w granicach planu wyznaczonych przez:

a) Rzeka Utrata - oś ul. Pęcickiej - oś ul. Parkowej - oś ul. Wąskiej - oś ul. Zaulek - oś ul. Parkowej - granica pomiędzy działkami nr ew. 437 i 438 we wsi Pęcice - wschodnia granica obrębu geodezyjnego wieś Pęcice - granica pomiędzy działkami nr ew. 1/1 i 3 we wsi Suchy Las - oś ul. Ks. Woźniaka - wschodnia granica działki nr ew. 38 we wsi Suchy Las - północna granica działki nr ew. 39/11 we wsi Suchy Las - oś drogi bez nazwy stanowiącej działkę nr ew. 42 we wsi Suchy Las - granica lasów Chojnowskich;

b) oraz: oś ul. Wacława - linia wyznaczona przez południowe granice ewidencyjne działek nr 250/1, 252, 253, 254 i 255 we wsi Sokołów - granica administracyjna gminy Michałowice - granica pomiędzy działkami nr ew. 382 i 383/1 we wsi Sokołów.

2) Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu (załącznik Nr 1 do uchwały).

§ 3.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) Przeznaczenia terenów.
- 2) Linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych.
- 3) Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 4) Warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.
- 5) Warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 4.

Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni

2.1 Definicje pojęć ujętych w planie

§ 5.

1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) Planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice - "wieś Pęcice Małe".
- b) Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- c) Przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- d) Terenie albo kwartale - należy przez to rozumieć obszary o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami.
- e) Działce, działce budowlanej - należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie część terenu zabudowaną lub przewidzianą do zabudowy.
- f) Wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.
- g) Maksymalnej liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków; przy czym 0,5 kondygnacji należy rozumieć, jako użytkowe poddasze pod dachem spadzistym lub suterenej wyniesioną o 0,6-1,2 m ponad poziom terenu.
- h) Minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową nieutwardzonych powierzchni działki (terenu) pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym w stosunku do całkowitej powierzchni działki (terenu), przy czym dla nawierzchni typu ekopłyta należy przyjąć faktyczny procent powierzchni utwardzonych.
- i) Usługach, obiektach i urządzeniach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, obiekty i urządzenia, których funkcjonowanie nie jest uciążliwe dla środowiska i otoczenia w zakresie: hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wód lub powierzchni ziemi, drgań, promieniowania lub nadmiernego ruchu ciężarowego, jak również usługi, obiekty i urządzenia, których uciążliwość mieści się w granicach lokalizacji, bez konieczności tworzenia stref ograniczonego użytkowania.
- j) Strefach potencjalnej uciążliwości - należy przez to rozumieć zasięg terenów, których zagospodarowanie powinno uwzględniać możliwość występowania uciążliwości związanych z hałasem, drganiami lub zanieczyszczeniem powietrza.
- k) Liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć obowiązujące linie, wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie wyznaczające: tereny budowlane, tereny

zieleni, ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, tereny infrastruktury technicznej.

l) Terenach przeznaczonych na cele publiczne - należy przez to rozumieć: ulice i place (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe); tereny zieleni ulicznej i zieleni o charakterze publicznym, parkowym; tereny komunikacji kolejowej; tereny lokalizacji obiektów i urządzeń kolei i infrastruktury technicznej, w tym działki przepompowni ścieków i tereny stacji uzdatniania wody; tereny usług oświaty, administracji i kultury; tereny mieszkaniowe komunalne.

m) Przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników.

n) Obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania werand, ganków, balkonów i loggii wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m.

o) Nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulic i innych obiektów oraz linie określające największą dopuszczalną odległość budynku od ulic i innych obiektów.

p) Zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków.

q) Obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć obiekty i budynki nie związane trwale z gruntem, za wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

r) Zachowaniu istniejącej zabudowy pod ochroną konserwatora zabytków - należy przez to rozumieć obowiązek zachowania istniejących trwałych budynków objętych ochroną konserwatora zabytków oraz dopuszczenie ich przekształceń pod warunkiem uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

s) Zaleceniach - należy przez to rozumieć zapisy planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu.

t) Obszarze chronionego krajobrazu - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych (obecnie Rozporządzenie nr 218 Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 lipca 2001r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego).

u) Drodze (ulicy) - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub

rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni publicznej.

v) Drodze wewnętrznej (dojazdy publiczne i prywatne) - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających.

2) Inne pojęcia wymienione w planie, nie ujęte w pkt 1, należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów szczególnych; dotyczy to między innymi obiektów małej architektury, ogrodzeń, wymiarów oraz powierzchni.

3) W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mając swoje określenie w przepisach szczególnych w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2.2 Przeznaczenie terenu

§ 6.

1) Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami, kwartałami i działkami.

2) Plan wyznacza:

- a) tereny mieszkaniowe jednorodzinne - określane dalej jako tereny MN;
- b) tereny mieszkaniowe jednorodzinne rezydencjonalne - określane dalej jako tereny MNR;
- c) tereny mieszkaniowe jednorodzinne i usługi - określane dalej jako tereny MN/U;
- d) teren usług - określane dalej jako tereny U;
- e) teren usług kultury- określane dalej jako tereny UK;
- f) teren usług kultu religijnego - określane dalej jako tereny UKr;
- g) teren usług sportu rekreacji na działkach z zielenią - określane dalej jako tereny US;
- h) tereny zieleni leśnej - określane dalej jako tereny ZL;
- i) tereny naturalnej zieleni dolin rzecznych - określane dalej jako tereny ZN;
- j) tereny zieleni parkowej - określane dalej jako tereny ZP;

- k) tereny cmentarzy - określane dalej jako tereny ZC;
- l) tereny komunikacji kołowej - określane dalej jako tereny KD;
- m) tereny komunikacji pieszo-jezdnej - określane dalej jako tereny KPJ;
- n) tereny infrastruktury technicznej - określane dalej jako tereny NO;
- o) tereny rolne - określane dalej jako tereny R;

3) Plan określa przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym plan dopuszcza zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu i funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych.

§ 7.

Plan określa przeznaczenie terenów mieszkaniowych jednorodzinnych (MN):

- 1) Dla terenów MN plan ustala rozwój funkcji mieszkaniowych – domów jednorodzinnych wolnostojących.
- 2) Dla terenów MN plan zakazuje lokalizowania wolnostojących budynków usługowych, zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej, atrialnej i wielorodzinnej oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 3) Plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych o charakterze podstawowym z zakresu handlu, gastronomii, usług rzemiosła, biur, zdrowia, jako funkcji towarzyszących lokalizowanych w parterach domów mieszkalnych.
- 4) Plan dopuszcza lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m².
- 5) Dla terenów MN plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych:
 - a) Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu – 2000 m².
 - b) Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu – 1000 m².
 - c) Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.
- 6) Plan zakazuje zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie jeżeli:
 - a) działki wydzielono po uchwaleniu planu,
 - b) lub działki są zlokalizowane na terenach, które przed uchwaleniem planu były terenami niebudowlanymi.
- 7) Dla terenów MN Plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału wielkości działek będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.
- 8) Dla terenów MN plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
- 9) Ustalenia zawarte w pkt. 8 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.
- 10) Dla terenów rolnych lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę plan dopuszcza inwestowanie na działce pod warunkiem uzyskania decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
- 11) Dla terenów rolnych lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod

zabudowę zaleca się scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli.

12) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

§ 8.

Plan określa przeznaczenie terenów mieszkaniowych jednorodzinnych rezydencjonalnych (MNR):

- 1) Dla terenów MNR plan ustala rozwój funkcji mieszkaniowych - domów jednorodzinnych wolno stojących na działkach z zielenią.
- 2) Dla terenów MNR plan zakazuje lokalizowania budynków usługowych, zabudowy mieszkaniowej szeregowej, atrialnej, bliźniaczej i wielorodzinnej oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.
- 3) Plan dopuszcza lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych wolno stojących o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m².
- 4) Dla terenów MNR plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych
 - a) Minimalna wielkość działki - 2000m², zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
 - b) Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.
- 5) Dla terenów MNR plan zakazuje zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie jeżeli:
 - a) działki wydzielono po uchwaleniu planu,
 - b) lub działki są zlokalizowane na terenach, które przed uchwaleniem planu były terenami niebudowlanymi.
- 6) Dla terenów MNR plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału wielkości działek będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.
- 7) Dla terenów MNR plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
- 8) Ustalenia zawarte w pkt 7 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.

9) Dla terenów rolnych lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę plan dopuszcza inwestowanie na działce pod warunkiem uzyskania decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

10) Dla terenów rolnych lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę zaleca się scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli.

11) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

12) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MNR do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

§ 9.

Plan określa przeznaczenie terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i usług (MN/U):

1) Dla terenów MN/U plan ustala rozwój:

- a) funkcji mieszkaniowych - domów jednorodzinnych wolno stojących;
- b) oraz funkcji usługowych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, biur, obsługi finansowej, zdrowia, kultury, oświaty i rozrywki.

2) Dla terenów MN/U plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej szeregowej, atrialnej i wielorodzinnej, budynków usługowych innych niż określone w pkt 1 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

3) Dla terenów MN/U plan zakazuje lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m².

4) Dla terenów MN/U plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych:

- a) Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000m².
- b) Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000m², zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- c) Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.

5) Plan zakazuje zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie jeżeli:

- a) działki wydzielono po uchwaleniu planu,
- b) lub działki są zlokalizowane na terenach, które przed uchwaleniem planu były terenami niebudowlanymi.

- 6) Dla terenów MN/U plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału wielkości działek będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.
- 7) Dla terenów MN/U plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne.
- 8) Ustalenia zawarte w pkt 7 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.
- 9) Dla terenów MN/U plan dopuszcza realizację budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej za zgodą właściciela sąsiedniej posesji
- 10) Dla terenów MN/U plan ustala maksymalną długość elewacji budynku na 40m.
- 11) Dla terenów MN/U plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków na 1200m².
- 12) Dla terenów rolnych lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę plan dopuszcza inwestowanie na działce pod warunkiem uzyskania decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
- 13) Dla terenów rolnych lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę zaleca się scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt właścicieli.
- 14) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.
- 15) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN/U do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

§ 10.

Plan określa przeznaczenie terenów usług (U):

- 1) Dla terenów U plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła, biur, obsługi finansowej, zdrowia, kultury, oświaty i rozrywki oraz usług specjalnych.
- 2) Dla terenów U plan dopuszcza lokalizowanie obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji oraz centr usługowych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 3) Dla terenów U plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), budynków

i obiektów usługowych innych niż określone w pkt 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

4) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

§ 11.

Plan określa przeznaczenie terenów usług kultury (UK):

1) Dla terenów UK plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu kultury.

2) Dla terenów UK plan dopuszcza rozwój funkcji usługowych z zakresu turystyki, handlu, gastronomii, wypoczynku, sportu i rekreacji, jako funkcji towarzyszących w stosunku do funkcji podstawowej określonej w pkt 1.

3) Dla terenów UK plan wyklucza lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), funkcji usługowych innych niż określone w pkt 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

4) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

§ 12.

Plan określa przeznaczenie terenów usług kultu religijnego (UKr):

1) Dla terenów UKr plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu kultu religijnego.

2) Dla terenów UKr plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), funkcji usługowych innych niż określone w pkt 1 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

3) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

§ 13.

Plan określa przeznaczenie terenów usług sportu rekreacji na działkach z zielenią (US):

1) Dla terenów US plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu sportu, rekreacji, wypoczynku, kultury i rozrywki, gastronomii i turystyki (w tym: hotele, motele, pensjonaty, pola namiotowe, itp.).

2) Dla terenów US plan zaleca realizację obiektów i urządzeń terenowych, takich jak: boiska, korty tenisowe, place zabaw, ciągi piesze i rowerowe, kąpieliska, baseny, itp.

3) Dla terenów US plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), funkcji usługowych innych niż określone w pkt 1 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

4) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

5) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny US do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem

§ 14.

Plan określa przeznaczenie terenów zieleni leśnej (ZL):

1) Dla terenów ZL plan ustala rozwój funkcji zieleni leśnej, ochronę, pielęgnację i uzupełnianie istniejącego drzewostanu oraz fauny.

2) Dla terenów ZL plan zakazuje lokalizowania zabudowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

§ 15.

Plan określa przeznaczenie terenów naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN):

1) Dla terenów ZN plan ustala rozwój funkcji naturalnej zieleni dolin rzecznych, ochronę i uzupełnianie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej oraz fauny.

2) Dla terenów ZN plan dopuszcza rozwój funkcji usługowych (niekubaturowych) z zakresu rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, nie kolidujących z funkcją podstawową terenu oraz istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu.

3) Dla terenów ZN plan zakazuje lokalizowania zabudowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

4) Plan dopuszcza rolnicze wykorzystanie terenów ZN.

§ 16.

Plan określa przeznaczenie terenów zieleni parkowej (ZP):

1) Dla terenów ZP plan ustala rozwój funkcji zieleni parkowej i zieleni miejskiej, ochronę i uzupełnianie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej.

2) Dla terenów ZP plan dopuszcza rozwój funkcji usługowych (niekubaturowych) z zakresu rekreacji, turystyki i wypoczynku, nie kolidujących z funkcją podstawową terenu oraz istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu.

3) Dla terenów ZP plan zakazuje lokalizowania zabudowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

§ 17.

Plan określa przeznaczenie terenów cmentarzy (ZC):

1) Dla terenów ZC plan ustala zachowanie i rozwój cmentarzy oraz zieleni wysokiej i niskiej.

2) Dla terenów ZC plan dopuszcza lokalizowanie budynków gospodarczych związanych z funkcjonowaniem cmentarza.

3) Dla terenów ZC plan zakazuje lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem zabudowy określonej w pkt 2, rozwój funkcji innych niż określone w pkt 1.

§ 18.

Plan określa przeznaczenie terenów komunikacji kołowej (KD):

1) Dla terenów KD plan ustala rozwój funkcji komunikacji kołowej oraz towarzyszącej komunikacji pieszej i rowerowej.

2) Dla terenów KD plan ustala:

a) realizację jezdni komunikacji kołowej,

b) wprowadzenie przestrzeni komunikacji pieszej,

c) realizację ścieżek rowerowych,

d) realizację obiektów i urządzeń technicznych związanych bezpośrednio z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; za wyjątkiem stacji paliw;

e) lokalizację miejsc parkingowych;

f) rezerwę terenu dla sieci uzbrojenia inżynierskiego;

g) lokalizowanie elementów małej architektury takich, jak: latarnie, ławki, kosze, słupki i pacholki;

h) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej oraz wprowadzanie zieleni: trawniki, drzewa, żywopłoty.

3) Dla terenów KD plan zakazuje lokalizowania zabudowy.

4) Dla terenów KD plan dopuszcza remonty i modernizacje istniejących urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynierskiego.

§ 19.

Plan określa przeznaczenie terenów komunikacji pieszo-jezdnej (KPJ):

1) Dla terenów KPJ plan ustala rozwój funkcji komunikacji pieszej i rowerowej kołowej oraz towarzyszącej komunikacji kołowej.

2) Dla terenów KPJ plan ustala:

a) wprowadzenie przestrzeni komunikacji pieszej,

b) realizację ścieżek rowerowych,

c) lokalizowanie elementów małej architektury takich, jak: latarnie, ławki, kosze, słupki i pacholki oraz wprowadzanie zieleni: trawniki, drzewa, żywopłoty,

3) Dla terenów KD plan dopuszcza lokalizację miejsc parkingowych i przestrzeni komunikacji kołowej.

4) Dla terenów KD plan zakazuje lokalizowania zabudowy.

5) Dla terenów KD plan dopuszcza remonty i modernizacje istniejących urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynierskiego.

§ 20.

Plan określa przeznaczenie terenów infrastruktury technicznej (NO):

1) Dla terenów NO plan ustala rozwój funkcji infrastruktury technicznej (w tym: przepompowni ścieków dla systemu kanalizacyjnego, stacji uzdatniania wody oraz stacji gazowych, itp.).

2) Dla terenów NO plan zakazuje lokalizowania innych funkcji niż określone w pkt 1.

3) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

§ 21.

Plan określa przeznaczenie terenów rolnych (R):

1) Dla terenów R plan ustala zachowanie i rozwój funkcji związanych z produkcją rolną, sadowniczą i ogrodniczą.

2) Dla terenów R plan zakazuje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej z uwzględnieniem ustaleń pkt 3, funkcji innych niż określone w pkt 1 oraz urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

3) Dla terenów R plan dopuszcza możliwość budowy siedliska w odległości do 60m od wytyczonej w planie drogi lokalnej lub dojazdowej, po uzyskaniu pozytywnej opinii wojewody

§ 22.

Plan wprowadza funkcjonalny podział obszaru objętego planem na jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami: a1, b1, b2, b3, b4, b5, c1 oraz określa położenie poszczególnych terenów w odniesieniu do jednostek.

2.3 Inne ustalenia

§ 23.

Plan wyznacza zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

1) Ulice i place (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe).

2) Tereny zieleni ulicznej i zieleni o charakterze publicznym, parkowym.

4) Tereny lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym działki przepompowni ścieków i tereny stacji uzdatniania wody.

5) Tereny usług oświaty, administracji i kultury.

§ 24.

Plan określa zasady lokalizowania budynków na działkach

1) Plan ustala lokalizację budynku na działce zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy obowiązującej lub nieprzekraczalnej.

2) Dla działek, na których plan nie wyznacza linii zabudowy budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz ustawa o drogach publicznych).

3) Plan zakazuje lokalizowania budynków przewidzianych na stały pobyt ludzi w zasięgu stref uciążliwości linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz gazociągów średniego i wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu.

4) Plan zakazuje lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem obiektów obsługi cmentarza i garaży wyposażonych w wodociąg w zasięgu stref ochrony sanitarnej od terenów cmentarzy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25.

Plan wyznacza zasięg terenów zmeliorowanych

1) Dla obszarów zmeliorowanych plan ustala obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z instytucją odpowiedzialną za eksploatację urządzeń melioracyjnych (obecnie Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych).

§ 26.

Plan określa zasady lokalizowania ogrodzeń:

1) Wyklucza lokalizację ogrodzeń na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych, ustalenie nie dotyczy elementów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią;

2) Ustala realizację ogrodzeń wydzielających działki inwestycyjne, przy czym ogrodzenia od strony ulic i ciągów pieszych powinny spełniać następujące warunki:

a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m od poziomu powierzchni terenu;

b) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, przy dopuszczalnym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie więcej niż 2m oraz w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego i niskiego napięcia, w przypadku gazociągów wysokiego ciśnienia uzgadniać z właścicielem gazociągu;

c) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu;

d) Szafki gazowe należy umiejscawiać w linii ogrodzeń otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

3) Wyklucza ogrodzenie terenów zieleni leśnej i zieleni naturalnej oraz dopuszcza ogradzanie terenów zieleni ogródkowych chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 27.

Reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy umiejscawiać zgodnie z zasadami ich rozmieszczenia ustalonymi dla całej gminy Michałowice. Do czasu ustalenia tych zasad zakazuje się lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych w liniach rozgraniczających ulic.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury

3.1 Obszary i obiekty objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną

§ 28.

Plan wyznacza następujące obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną lub przewidziane do ochrony, położone na obszarze planu:

1) Plan ustala zachowanie oraz ochronę obszarów i obiektów wpisanych do rejestru konserwatora zabytków:

a) Pęcice, Zespół pałacowo-parkowy (nr rejestru 1076/376) i spichlerz (nr rejestru 1077/496) dz. ew. nr 26, 27, 28, 29, 30;

b) Pęcice, kościół p.w. Św. Apostołów Piotra i Pawła (nr rejestru 1075/330) i cmentarz parafialny, przykościelny (nr rejestru 1468).

2) Plan ustala zachowanie oraz ochronę obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatora zabytków:

a) Pęcice, W zespole pałacowo-parkowym dom rządcy, stajnia, kuźnia i czworaki;

b) Pęcice Małe, ogród ozdobny z pałacykiem, domem ogrodnika i budynkami gospodarczymi, ul. Leśna 4, część dz. ew. nr 75/1;

c) Pęcice Małe, park krajobrazowy, ul. Komorowska, dz. ew. nr 12.

3) Plan ustala zachowanie oraz ochronę obszarów i obiektów wskazanych do objęcia ochroną prawną:

a) Pęcice, układ przestrzenny wsi, obejmujący: aleje dojazdowe do dworu, sieć ulic i placów, układ kwartałów zabudowy, charakter i gabaryty budynków, tereny zieleni oraz aleje wysadzone drzewami.

3.2 Stanowiska archeologiczne objęte lub wskazane do objęcia ochroną

§ 29.

1) Plan wyznacza stanowiska archeologiczne na obszarze objętym planem, wyszczególnione w pkt 2 i 3.

2) Plan ustala ochronę prawną stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru konserwatora zabytków:

a) Pęcice, stanowisko nr 58-65/4.

3) Plan ustala ochronę stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatora zabytków:

a) Pęcice, stanowiska nr 58-65/9, 58-65/10;

b) Pęcice Małe, stanowiska nr 58-64/23, 58-64/48;

c) Suchy Las, stanowiska nr 59-64/1, 59-64/24;

4) Dla stanowisk archeologicznych wyszczególnionych w pkt 2,3:

a) Plan ustala obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) - wszelkich działań związanych ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i planowanych inwestycji, a w szczególności inwestycji kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszyw i innymi związanymi z prowadzeniem prac ziemnych, naruszających strukturę gruntu głębiej niż 30cm poniżej istniejącego gruntu.

b) Na obszarach stanowisk archeologicznych niezabudowanych, użytkowanych rolniczo na dzień uchwalenia planu warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie (na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości) archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających planowane zagospodarowanie terenu.

c) Plan ustala minimalny obszar prac archeologicznych (w jednym sezonie badawczym) na 1000-3000m² (w zależności od wielkości stanowiska).

d) Na obszarach stanowisk archeologicznych zabudowanych na dzień uchwalenia planu warunkiem zmiany użytkowania terenu jest objęcie stałym nadzorem archeologicznym przy

robotach ziemnych związanych z planowanymi inwestycjami, przy czym w przypadku odkrycia w wykopach budowlanych obiektów archeologicznych działania inwestycyjne mogą być wstrzymane na okres niezbędny do przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.

e) Przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września.

f) W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska

4.1 Kształtowanie zieleni

§ 30.

- 1) Plan wyznacza zasięg terenów zieleni leśnej (ZL) na obszarze objętym planem.
- 2) Plan ustala ochronę terenów zieleni leśnej (ZL), a w szczególności nakazuje ochronę, uzupełnianie i pielęgnację istniejącego drzewostanu oraz zachowanie i uzupełnienie istniejących powiązań ekologicznych.
- 3) Plan dopuszcza wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych, związanych z pielęgnacją drzewostanu lub gospodarką leśną.

§ 31.

- 1) Plan wyznacza zasięg terenów naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN) na obszarze objętym planem.
- 2) Plan ustala ochronę terenów naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN), a w szczególności nakazuje zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wartościowej (drzewostanu, roślinności zaroślowej i nadwodnej) oraz zachowanie i uzupełnienie istniejących powiązań ekologicznych.

§ 32.

- 1) Plan wyznacza zasięg terenów zieleni parkowej (ZP) na obszarze objętym planem.

2) Plan ustala ochronę terenów zieleni parkowej (ZP), a w szczególności nakazuje zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wartościowej (drzewostanu i roślinności niskiej).

§ 33.

Plan zaleca zachowanie oraz rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek zabudowy mieszkaniowej oraz zachowanie i rozwój drzewostanu i roślinności niskiej na terenach usług sportu i rekreacji, kultury i kultu religijnego, oświaty i zdrowia.

§ 34.

Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 35.

- 1) Plan ustala realizację szpalerów drzew na terenie porządkowanych, urządzanych i projektowanych ulic i placów, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Plan ustala zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew na terenie istniejących ulic.
- 3) Plan wprowadza nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni w wyznaczonych obszarach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4.2 Zakres ochrony elementów środowiska

§ 36.

- 1) Plan wyznacza zasięg Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 2) Plan ustala ochronę terenów wchodzących w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego: nr 117 z dnia 18 sierpnia 2000r. oraz nr 218 z dnia 6 lipca 2001r.

§ 37.

- 1) Plan ustala zachowanie i ochronę pomników przyrody na obszarze objętym planem:
 - a) Pęcice, gospodarstwo Państwowego Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych, wiąz szypułkowy, topola biała;

b) Pęcice, zespół pałacowo-parkowy, lipa drobnolistna, więzy szypułkowe.

2) Plan ustala zachowanie stref ochronnych wokół pomników przyrody zgodnie z przepisami szczególnymi, przy czym zasięg strefy nie powinien być mniejszy niż 15m. Inwestycje na terenie w zasięgu stref ochronnych należy uzgadniać z konserwatorem przyrody.

§ 38.

1) Plan ustala ochronę i zakaz zanieczyszczania wód powierzchniowych: rzek, kanałów, rowów, stawów, zalewów itp. oraz towarzyszącej roślinności.

2) Plan dopuszcza rekreacyjne wykorzystanie wód powierzchniowych.

4.3 Zakres ochrony przed potencjalnymi uciążliwościami

§ 39.

1) Plan wyznacza strefy uciążliwości i strefy ochronne od linii wysokiego napięcia oraz gazociągów średniego i wysokiego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu.

2) Plan zakazuje lokalizowania budynków przewidzianych na stały pobyt ludzi na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w pkt 1.

§ 40.

Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych.

§ 41.

1) Plan wyznacza strefy ochrony sanitarnej od terenów cmentarzy, zgodnie z rysunkiem planu.

2) Plan zakazuje lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem obiektów obsługi cmentarza i garaży wyposażonych w wodociąg w zasięgu stref, o których mowa w pkt 1.

3) Plan ustala nakaz wyposażenia w wodę z wodociągu zabudowy realizowanej do odległości 150m od granic cmentarza.

4) Plan ustala zakaz lokalizowania studni w odległości mniejszej niż 150m od granic cmentarza.

Rozdział 5

Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji

5.1 Komunikacja kołowa

§ 42.

Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację, zgodnie z rysunkiem planu oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego, przebieg ulic publicznych i dróg wewnętrznych.

§ 43.

1) Plan ustala podstawowy układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty opracowaniem.

2) W skład podstawowego układu komunikacji kołowej wchodzi wyznaczone na rysunku planu:

a) ulice zbiorcze: 1KDZ ul. Pęcicka;

b) ulice lokalne: 2KDL ul. Parkowa, 3KDL ul. Zaulek, 4KDL ul. Komorowska, 5KDL ul. Dzika, 6KDL ul. Leśna, 7KDL ul. Ks. Woźniaka, 8KDL-12m, 9KDL ul. Wacława, 10KDL-12m, 11KDL-12m, 12KDL-12m, 13KDL-12m;

c) ulice dojazdowe: 14KDD ul. Wąska, 15KDD ul. Brzozowa, 16KDD ul. Konopnickiej, 17KDD ul. Jaśminowa, 18KDD-10m, 19KDD ul. Kamień Polny, 20KDD ul. Skowronków, 21KDD ul. Bażantów, 22KDD ul. Kuropatwy, 23KDD ul. Przepiórki, 24KDD-10m, 25KDD-10m;

d) ciągi pieszo-jezdne: 26KPJ, 27KPJ, 28KPJ, 29KPJ, 30KPJ;

e) oraz drogi wewnętrzne (dojazdy publiczne i prywatne).

3) Plan zaleca realizację dróg wewnętrznych (dojazdów publicznych i prywatnych) o szerokości 8m.

4) Plan dopuszcza dla istniejących dróg wewnętrznych minimalną szerokość 5m pod warunkiem uzyskania opinii zarządcy drogi.

§ 44.

Plan ustala realizację miejsc parkingowych na terenie lokalizacji inwestycji w ilości wynikającej z następujących wskaźników parkingowych:

- 1) dla funkcji usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków;
- 2) dla hoteli, moteli, pensjonatów - 30 miejsc parkingowych na 100 łózek;
- 3) dla domów jednorodzinnych - 1 miejsce parkingowe (zalecana realizacja 2-go miejsca parkingowego) na 1 mieszkanie dla domów istniejących oraz 2 miejsca parkingowe na 1 dom projektowany w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach powyżej 1000m².

5.2 Komunikacja publiczna - zbiorowa

§ 45.

Plan zaleca realizację ulic głównych, zbiorczych i lokalnych na terenie planu w sposób umożliwiający obsługę przez komunikację autobusową.

Rozdział 6

Ustalenia ogólne w zakresie uzbrojenia terenu

6.1 Lokalizacja sieci uzbrojenia

§ 46.

W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze objętym opracowaniem:

- 1) Plan ustala utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych dla istniejących i realizowanych sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego.
- 2) Plan dopuszcza lokalizowanie urządzeń inżynierskich poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic, na terenach działek położonych przy ulicach wewnętrznych, pod warunkiem uzgodnienia z właściwym podmiotem eksploatującym.
- 3) Plan dopuszcza prowadzenie sieci uzbrojenia przez tereny zieleni, pod warunkiem minimalizacji prac ziemnych związanych z naruszeniem istniejącej roślinności.
- 4) Plan zaleca zachowanie istniejących sieci uzbrojenia, dopuszcza ich remont, modernizację oraz przełożenie (w uzasadnionych przypadkach).

6.2 Sieci wodociągowe

§ 47.

Plan określa zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejącego wodociągu "Pęcice".
- 2) Jako uzupełniające źródła zaopatrzenia w wodę plan wskazuje: wodociąg "Komorów" oraz wodociąg WUC "Warszawa".
- 3) Plan ustala zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru zużytej wody na terenach skanalizowanych w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 48.

- 1) Plan ustala zachowanie i eksploatację istniejących sieci wodociągowych wodociągu "Pęcice".
- 2) Plan ustala rozbudowę sieci wodociągu "Pęcice" dla potrzeb obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wodociąg "Pęcice" należy połączyć z wodociągiem "Komorów".
- 3) Plan dopuszcza zachowanie indywidualnych ujęć wody dla terenów rolnych.

6.3 Sieci kanalizacyjne

§ 49.

Plan określa zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) Plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do realizowanej sieci kanalizacyjnej podłączonej poprzez kolektory z istniejącą oczyszczalnią ścieków "Pruszków" w Pruszkowie lub inną wskazaną przez gminę.
- 2) Plan ustala zasadę ograniczonego odwodnienia powierzchniowego podstawowego układu komunikacyjnego, z odprowadzeniem mechanicznie podczyszczonych wód deszczowych do rzeki Utraty.

§ 50.

- 1) Plan ustala realizację sieci kanalizacji sanitarnej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
- 2) Plan ustala zasadę budowy kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno pompowym maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
- 3) Plan wyznacza lokalizację pompowni ścieków i ustala zasięg strefy ochronnej pompowni w promieniu 15m.
- 4) Plan zakazuje odprowadzania ścieków powstających w obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.
- 5) Plan zakazuje realizacji nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej bez możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej na działkach o powierzchni poniżej 2000m² (-5%) jeżeli:
 - a) działki wydzielono po uchwaleniu planu,
 - b) działki są zlokalizowane na terenach, które przed uchwaleniem planu były terenami niebudowlanymi (zmiana sposobu użytkowania poszczególnych terenów uwzględniona w ustaleniach szczegółowych).
- 6) Plan zakazuje stosowania indywidualnych zbiorników (szamb) na działkach o powierzchni poniżej 2000m² (-5%) jeżeli
 - a) działki wydzielono po uchwaleniu planu,
 - b) działki są zlokalizowane na terenach, które przed uchwaleniem planu były terenami niebudowlanymi (zmiana sposobu użytkowania poszczególnych terenów uwzględniona w ustaleniach szczegółowych).
- 7) Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej (za wyjątkiem przypadków określonych w pkt 7) plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych (szamb), do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej sanitarnej, z obowiązkiem przyłączenia po doprowadzeniu kanalizacji.

6.4 Ogrzewanie

§ 51.

Plan określa zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Plan ustala zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła lokalne, przy czym rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków lub osiedli.
- 2) Plan dopuszcza wykorzystanie do celów grzewczych gazu, paliw płynnych (olej lekki) i energii elektrycznej.

3) Ze względu na ograniczenie zanieczyszczenia powietrza plan wyklucza stosowanie nowych lokalnych kotłowni i pieców grzewczych opalanych paliwem stałym.

6.5 Sieci gazowe

§ 52.

Plan określa zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Plan ustala zasadę gazyfikacji osiedli gazem średnioprężnym z istniejących stacji redukcyjno - pomiarowych I stopnia "Reguły" i "Sokołów".
- 2) Plan ustala zaopatrzenie w gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych na cele bytowo-gospodarcze oraz na cele grzewcze.

§ 53.

- 1) Plan ustala zachowanie istniejących rozbiorczych sieci gazowych.
- 2) Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci gazowych i przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi (obecnie art. 7 ust. 4 ustawy "Prawa energetycznego" z dnia 10 kwietnia 1997 (Dz.U. Nr 54, poz. 348)).
- 3) Gazyfikacja terenu jest możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu, a klientem

§ 54.

Plan określa szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji realizowanych w sąsiedztwie sieci gazowych:

- 1) Plan ustala lokalizację parkanów i ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego i niskiego ciśnienia.
- 2) Szafki gazowe należy umiejscawiać w linii parkanów otwierane na zewnątrz od strony ulicy.
- 3) Wokół gazociągów należy przyjmować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi (obecnie Rozporządzeniem MPiH (Dz.U. Nr 139 z grudnia 1995)).

6.6 Sieci elektroenergetyczne

§ 55.

Plan określa zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Plan ustala zasilanie terenu objętego planem z napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV wyprowadzonej z istniejących stacji 110/15 kV: RPZ "Pruszków -1", RPZ "Pruszków -2" i RPZ "Ursus" oraz projektowanych RPZ "Raszyn" i RPZ "Nadarzyn".
- 2) Plan ustala podniesienie standardu obsługi ludności i zwiększeniem niezawodności zasilania, poprzez modernizację i rozbudowę urządzeń średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn) oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych przy realizacji nowych inwestycji zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 56.

- 1) Plan ustala zachowanie istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.
- 2) Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi (obecnie art.7 ust.4 Ustawy "Prawa energetycznego" z dnia 10 kwietnia 1997 (Dz.U. Nr 54, poz. 348)).
- 3) Na terenie Sokołowa plan wyznacza rezerwy terenu dla potrzeb realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych: 110kV do projektowanej RPZ "Nadarzyn".
- 4) Plan wyznacza strefy ochronne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) Plan ustala lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic.
- 6) Plan wyznacza zalecaną lokalizację projektowanych wewnętrznych stacji transformatorowych, zgodnie z rysunkiem planu.

6.7 Sieci telekomunikacyjne

§ 57.

Plan określa zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) Plan ustala obsługę telekomunikacyjną obszaru objętego planem przez centralę automatyczną CA "Pruszków" TP S.A. lub innych operatorów telefonii przewodowej oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne.

2) Plan zaleca docelową realizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i przebudowę istniejących sieci napowietrznych.

6.8 Usuwanie odpadów

§ 58.

- 1) W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowane firmy.
- 2) Plan zaleca docelową segregację odpadów na terenie każdej działki.
- 3) Plan wyznacza rezerwową lokalizację zakładu utylizacji - stacji recyklingu na terenie wsi Sokołów (poza obszarem opracowania planu).

Dział II

Rozdział 7

Ustalenia szczególne dotyczące zagospodarowania terenów i działek położonych w miejscowości Pęcice (po północnej stronie ulicy zaulek) - obszar A

7.1 Ustalenia dla obszaru A1

§ 59.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze a1:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	A1.1 UK	teren usług kultury, zgodnie z par. 11.	- istniejący zespół pałacowo-parkowy w Pęcicach, obiekt pod ochroną konserwatora zabytków (wpisany do rejestru); - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej

			<p>zieleni i</p> <p>wód powierzchniowych;</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego wzdłuż doliny Utraty;</p> <p>- wprowadzenie dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni bitej</p> <p>lub żwirowej oraz elementów małej architektury nie kolidujących z istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu;</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,</p> <p>zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p> <p>- ochrona układu urbanistycznego wsi Pęcice, zgodnie z par.28,</p> <p>- szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w</p> <p>zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/4-R, 58-65/9,</p> <p>zgodnie z par.29.</p> <p>- część terenu w zasięgu stref ochronnych od pomników przyrody,</p> <p>zgodnie z par. 37;</p> <p>- część terenu w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od terenu</p> <p>cmentarza, zgodnie z par. 41;</p> <p>- na części terenu zakaz lokalizowania studni oraz nakaz</p> <p>wyposażania w wodę z wodociągu dla realizowanej</p>
--	--	--	--

			<p>zabudowy w</p> <p>odległości mniejszej niż 150 m. od granic cmentarza, zgodnie z</p> <p>par. 41;</p>
2.	<p>A1.2 ZP</p> <p>A1.3 ZP</p> <p>A1.4 ZP</p>	<p>teren zieleni parkowej, zgodnie z par. 16.</p>	<p>- otoczenie istniejącego zespołu pałacowo-parkowego w Pęcicach,</p> <p>obiekt pod ochroną konserwatora zabytków (wpisany do rejestru);</p> <p>- zakaz realizacji zabudowy</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni (w szczególności pomników przyrody) i wód powierzchniowych;</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego</p> <p>wzdłuż doliny Utraty;</p> <p>- wprowadzenie dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni bitej lub</p> <p>żwirowej oraz elementów małej architektury nie kolidujących z</p> <p>istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu;</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,</p> <p>zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p> <p>- ochrona układu urbanistycznego wsi Pęcice, zgodnie z par.28,</p> <p>- szczególne warunki zagospodarowania dla części terenu a2.1 ZP</p> <p>położonej w zasięgu stanowiska archeologicznego nr</p>

			<p>58-65/4-R,</p> <p>zgodnie z par.29.</p> <p>- część terenu a2.1 ZP w zasięgu stref ochronnych od pomników przyrody, zgodnie z par. 37;</p>
3.	A1.5 ZP	teren zieleni parkowej, zgodnie z par. 16.	<p>- zakaz realizacji zabudowy</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych;</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego wzdłuż doliny Utraty;</p> <p>- wprowadzenie dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni bitej lub żwirowej oraz elementów małej architektury nie kolidujących z istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu;</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p> <p>- ochrona układu urbanistycznego wsi Pęcice, zgodnie z par.28,</p> <p>- szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/10, zgodnie z par.29.</p> <p>- część terenu w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od</p>

			<p>terenu</p> <p>cmentarza, zgodnie z par. 41;</p> <p>- na części terenu zakaz lokalizowania studni oraz nakaz</p> <p>wyposażania w wodę z wodociągu dla realizowanej zabudowy w</p> <p>odległości mniejszej niż 150 m. od granic cmentarza, zgodnie z</p> <p>par. 41;</p>
4.	a1.6 UKr	teren usług kultu religijnego, zgodnie z par. 12.	<p>- plebania kościoła p.w. św. Apostołów Piotra i Pawła w Pęcicach</p> <p>- zakaz realizacji zabudowy</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,</p> <p>zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p> <p>- szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w</p> <p>zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/9, zgodnie z</p> <p>par.29.</p> <p>- część terenu w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od terenu</p> <p>cmentarza, zgodnie z par. 41;</p> <p>- zakaz lokalizowania studni oraz nakaz wyposażania w wodę z</p> <p>wodociągu dla realizowanej zabudowy w odległości</p>

			<p>mniejszej niż</p> <p>150 m od granic cmentarza, zgodnie z par. 41;</p>
5.	a1.7 ZC	teren cmentarza, zgodnie z par. 17.	<p>- istniejący zabytkowy cmentarz parafialny, przykościelny, obiekt</p> <p>pod opieką konserwatora zabytków (wpisany do rejestru);</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,</p> <p>zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p> <p>- ochrona układu urbanistycznego wsi Pęcice, zgodnie z par.28,</p> <p>- szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w</p> <p>zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/10, zgodnie z</p> <p>par.29.</p>
6.	a1.8 UKr	teren usług kultu religijnego, zgodnie z par. 12.	<p>- istniejący kościół p.w. św. Apostołów Piotra i Pawła w Pęcicach,</p> <p>obiekt pod ochroną konserwatora zabytków (wpisany do rejestru);</p> <p>- zakaz wtórnego podziału na działki inwestycyjne;</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego</p> <p>wzdłuż doliny Utraty;</p>

			<p>Gabaryty zabudowy (nie dotyczą budynku kościoła):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, <li style="padding-left: 20px;">zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36); - ochrona układu urbanistycznego wsi Pęcice, zgodnie z par.29, - szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w <li style="padding-left: 20px;">zasięgu stanowisk archeologicznych nr 58-65/10, 58-65/9, zgodnie <li style="padding-left: 20px;">z par.28. - część terenu w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od terenu <li style="padding-left: 20px;">cmentarza, zgodnie z par. 41; - zakaz lokalizowania studni oraz nakaz wyposażania w wodę z <li style="padding-left: 20px;">wodociągu dla realizowanej zabudowy w odległości mniejszej niż <li style="padding-left: 20px;">150 m. od granic cmentarza, zgodnie z par. 41;
7.	a1.9 US/UK	teren usług sportu rekreacji na działkach z zielenią, zgodnie	- zmiana sposobu użytkowania terenów (przed uchwaleniem planu

		z par. 13 oraz teren usług kultury, zgodnie z par. 11.	<p>obowiązywał zakaz zabudowy)</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakaz wtórnego podziału na działki inwestycyjne; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; - zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego <p>wzdłuż doliny Utraty;</p> <p>Gabaryty zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, <p>zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p> <ul style="list-style-type: none"> - ochrona układu urbanistycznego wsi Pęcice, zgodnie z par.28, - szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w <p>zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-65/10, zgodnie z</p> <p>par.29.</p>
8.	b1.10 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 7.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000

			<p>m².</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu -1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; <p>Gabaryty zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ochrona układu urbanistycznego wsi Pęcice, zgodnie z par.28, - szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w <p style="padding-left: 40px;">zasięgu stanowisk archeologicznych nr 58-65/4 i 58-65/9, zgodnie</p> <p style="padding-left: 40px;">z par.29.</p>
--	--	--	--

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenów i działek położonych w miejscowościach: Pęcice Małe, Pęcice (po południowej stronie ulicy sokołowskiej) i Suchy Las - obszar B.

8.1 Ustalenia dla obszaru B1

§ 60.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze b1:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	b1.1 US	teren usług sportu rekreacji na działkach z zielenią, zgodnie z par. 13.	<ul style="list-style-type: none">- zmiana sposobu użytkowania terenów (przed uchwaleniem planuobowiązywał zakaz zabudowy)- zakaz wtórnego podziału na działki inwestycyjne;- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;- zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznegowzdłuż doliny Utraty; Gabaryty zabudowy: <ul style="list-style-type: none">- Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m;- Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5;- Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%;- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%;- dachy spadziste o symetrycznych połaciach. Inne ustalenia: <ul style="list-style-type: none">- teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami

			szczególnymi (patrz par.36);
2.	b1.2 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 7.	<ul style="list-style-type: none"> - Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; <p>Gabaryty zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, <p style="padding-left: 40px;">zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36).</p>
3.	b1.3 ZP	teren zieleni parkowej, zgodnie z par. 16.	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji zabudowy - zachowanie istniejącego obiektu pod ochroną konserwatora <p style="padding-left: 40px;">zabytków: park krajobrazowy, ul. Komorowska, dz. ew. nr 12;</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej

			<p>zieleni i wód</p> <p>powierzchniowych;</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego</p> <p>wzdłuż doliny Utraty;</p> <p>- realizacja zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej i</p> <p>retencyjnej przylegającego do rzeki Utraty;</p> <p>- wprowadzenie dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni bitej lub</p> <p>żwirowej oraz elementów małej architektury nie kolidujących z</p> <p>istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu;</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,</p> <p>zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p>
4.	<p>b1.4 MNR</p> <p>b1.5 MNR</p>	<p>teren mieszkaniowy</p> <p>jednorodzinny</p> <p>o zabudowie</p> <p>rezydencjonalnej,</p> <p>zgodnie z par. 8.</p>	<p>- zmiana sposobu użytkowania terenów (przed uchwaleniem planu</p> <p>obowiązywał zakaz zabudowy)</p> <p>- Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m²;</p> <p>- Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.</p> <p>- podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8;</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</p> <p>Gabaryty zabudowy:</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, <p style="padding-left: 40px;">zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p>
5.	b1.6 MNR b1.7 MNR	teren mieszkaniowy jednorodzinny o zabudowie rezydencjonalnej, zgodnie z par. 8.	<ul style="list-style-type: none"> - Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m²; - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; <p>Gabaryty zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru

			Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);
--	--	--	---

8.2 Ustalenia dla obszaru B2

§ 61.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze b2:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	b2.1 ZP	teren zieleni parkowej, zgodnie z par. 16.	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji zabudowy - zachowanie istniejącego obiektu pod ochroną konserwatora zabytków: park; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych; - zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego wzdłuż doliny Utraty; - wprowadzenie dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni bitej lub żwirowej oraz elementów małej architektury nie kolidujących z istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu;

			<p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);
2.	<p>b2.2 MNR</p> <p>b2.3 MNR</p>	<p>teren mieszkaniowy jednorodzinny o zabudowie rezydencjonalnej, zgodnie z par. 8.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m²; - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; - zachowanie istniejącego obiektu pod ochroną konserwatora zabytków na terenie b3.3 MNR: ogród ozdobny z pałacikiem i zabudowaniami, ul. Leśna 4, dz. ew. nr 75/1(część); - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; <p>Gabaryty zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami

			szczególnymi (patrz par.36);
3.	b2.4 MN b2.5 MN b2.6 MN b2.7 MN b2.8 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 7.	<p>- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m².</p> <p>- Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m².</p> <p>- Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</p> <p>Gabaryty zabudowy:</p> <p>- Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;</p> <p>- Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5;</p> <p>- Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%;</p> <p>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%;</p> <p>- dachy spadziste o symetrycznych połaciach</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,</p> <p>zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p>
4	b2.9 US	teren usług sportu rekreacji na działkach z zielenią, zgodnie z par. 13.	<p>- zakaz wtórnego podziału terenu na działki;</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</p> <p>Gabaryty zabudowy:</p> <p>- Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m;</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - część terenu w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego <p>Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi</p> <p>(patrz par.36).</p>
--	--	--	---

8.3 Ustalenia dla obszaru B3

§ 62.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze b3:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	b3.1 MNR	teren mieszkaniowy jednorodzinny o zabudowie rezydencjonalnej, zgodnie z par. 8.	<ul style="list-style-type: none"> - Minimalna wielkość działki - 2000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych;

			<ul style="list-style-type: none"> - wprowadzenie dróg wewnętrznych; <p>Gabaryty zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, <p style="padding-left: 40px;">zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p>
2.	b3.2 MNR	teren mieszkaniowy jednorodzinny o zabudowie rezydencjonalnej, zgodnie z par. 8.	<ul style="list-style-type: none"> - zmiana sposobu użytkowania terenów (przed uchwaleniem planu obowiązywał zakaz zabudowy) - Minimalna wielkość działki - 2000m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych; <p>Gabaryty zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce

			<ul style="list-style-type: none"> - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, <li style="padding-left: 20px;">zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36); - szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w <li style="padding-left: 20px;">zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-64/48, zgodnie z <li style="padding-left: 20px;">par.29. - część terenów zmeliorowana - obowiązek uzgadniania projektowanej <li style="padding-left: 20px;">inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, <li style="padding-left: 20px;">zgodnie z par.25;
3.	b3.3 MN, b3.4 MN, b3.5 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 7.	<ul style="list-style-type: none"> - Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 7; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;

			<ul style="list-style-type: none"> - wprowadzenie dróg wewnętrznych; <p>Gabaryty zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - części terenów b3.4 MN, b3.5 MN w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);
4.	b3.6 MN, b3.10 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 7.	<ul style="list-style-type: none"> - zmiana sposobu użytkowania terenów (przed uchwaleniem planu obowiązywał zakaz zabudowy) - Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 7; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych;

			<ul style="list-style-type: none">- zachowanie i wprowadzenie dróg wewnętrznych; <p>Gabaryty zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;- Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5;- Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%;- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%;- dachy spadziste o symetrycznych połaciach. <p>Obiekty uzbrojenia terenu:</p> <ul style="list-style-type: none">- lokalizacja stacji trafo na terenie b3.10 MN przy ul. <p>Przepiórki.</p> <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none">- część terenu b3.6 MN w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego <p>Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi</p> <p>(patrz par.36);</p> <ul style="list-style-type: none">- szczególne warunki zagospodarowania dla części terenu b3.6 MN <p>położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-64/23,</p> <p>zgodnie z par.29.</p> <ul style="list-style-type: none">- część terenów zmeliorowana - obowiązek uzgadniania projektowanej <p>inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,</p> <p>zgodnie z par.25;</p>
--	--	--	---

5.	b3.7 MN b3.8 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 7.	<ul style="list-style-type: none"> - Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. <p>Gabaryty zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach.
6.	b3.9 MN/U	teren mieszkaniowy jednorodzinny i usług, zgodnie z par. 9.	<ul style="list-style-type: none"> - Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</p> <p>Gabaryty zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na

			<p>działce - 50%;</p> <p>- dachy spadziste o symetrycznych połaciach.</p>
7.	b3.11 ZN	teren naturalnej zieleni dolin rzecznych, zgodnie z par. 15.	<p>- zakaz realizacji zabudowy</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych;</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego wzdłuż doliny Utraty;</p> <p>- wprowadzenie dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni bitej lub żwirowej oraz elementów małej architektury nie kolidujących z istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu;</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p>

8.4 Ustalenia dla obszaru B4

§ 63.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze b4:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia

1	2	3	4
1.	b4.1 MNR	teren mieszkaniowy jednorodzinny o zabudowie rezydencjonalnej, zgodnie z par. 8.	<p>- zmiana sposobu użytkowania terenów (przed uchwaleniem planu</p> <p>obowiązywał zakaz zabudowy)</p> <p>- Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m²;</p> <p>- Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5% (dla działek nr ew.37, 38/3, 40/1 o 10%).</p> <p>- podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8;</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</p> <p>- wprowadzenie dróg wewnętrznych;</p> <p>Gabaryty zabudowy:</p> <p>- Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m;</p> <p>- Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5;</p> <p>- Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%;</p> <p>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%;</p> <p>- dachy spadziste o symetrycznych połaciach.</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- część terenu w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego</p> <p>Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p> <p>- szczególne warunki zagospodarowania dla terenów</p>

			<p>w zasięgu</p> <p>stanowiska archeologicznego nr 59-64/1,24, zgodnie z par.29.</p> <p>- część terenów zmeliorowana - obowiązek uzgadniania projektowanej</p> <p>inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,</p> <p>zgodnie z par.25;</p>
2.	b4.2 ZL	teren zieleni leśnej, zgodnie z par. 14.	<p>- zakaz realizacji zabudowy</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni leśnej;</p> <p>- wprowadzenie dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni bitej lub</p> <p>żwirowej oraz elementów małej architektury nie kolidujących z</p> <p>istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu;</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,</p> <p>zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p> <p>- szczególne warunki zagospodarowania dla terenów w zasięgu</p> <p>stanowiska archeologicznego nr 59-64/1,24, zgodnie z par.29.</p>
3.	b4.3 ZN b4.4 ZN	teren naturalnej zieleni dolin rzecznych, zgodnie z par. 15.	<p>- zakaz realizacji zabudowy</p> <p>- wyjątkowo dopuszcza się lokalizację siedliska na działce 34/1 po</p> <p>uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewody Mazowieckiego</p>

			<p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód</p> <p>powierzchniowych;</p> <p>- zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego</p> <p>wzdłuż doliny Utraty;</p> <p>- wprowadzenie dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni bitej lub</p> <p>żwirowej oraz elementów małej architektury nie kolidujących z</p> <p>istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu;</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,</p> <p>zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.36);</p> <p>- szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w</p> <p>zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-64/1,24, zgodnie z</p> <p>par.29.</p>
--	--	--	--

8.5 Ustalenia dla obszaru B5

§ 64.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze b5:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia

1	2	3	4
1.	b5.1 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 7.	<p>- zmiana sposobu użytkowania terenów (przed uchwaleniem planu obowiązywał zakaz zabudowy)</p> <p>- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m².</p> <p>- Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m².</p> <p>- Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.</p> <p>- podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8;</p> <p>- wprowadzenie dróg wewnętrznych;</p> <p>Gabaryty zabudowy:</p> <p>- Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;</p> <p>- Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5;</p> <p>- Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%;</p> <p>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%;</p> <p>- dachy spadziste o symetrycznych połaciach.</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- tereny zmeliorowane - obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,</p> <p>zgodnie z par.25;</p>

2.	b5.2 MNR	<p>teren mieszkaniowy jednorodzinny o zabudowie rezydencjonalnej, zgodnie z par. 8.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zmiana sposobu użytkowania terenów (przed uchwaleniem planu obowiązywał zakaz zabudowy) - Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m²; - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; - wprowadzenie dróg wewnętrznych; <p>Gabaryty zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny zmeliorowane - obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, zgodnie z par.25;
3.	b5.3 R	<p>teren rolny, zgodnie z par. 21.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - możliwość budowy siedliska w odległości do 60 m. od wytyczonej w planie drogi lokalnej lub dojazdowej, po uzyskaniu pozytywnej

			<p>opinii wojewody</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- tereny zmeliorowane - obowiązek uzgadniania projektowanej</p> <p>inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,</p> <p>zgodnie z par.25;</p>
4.	b5.4 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 7.	<p>- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m².</p> <p>- Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m².</p> <p>- Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.</p> <p>Gabaryty zabudowy:</p> <p>- Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;</p> <p>- Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5;</p> <p>- Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%;</p> <p>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%;</p> <p>Inne ustalenia:</p> <p>- część terenów zmeliorowana - obowiązek uzgadniania projektowanej</p> <p>inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,</p> <p>zgodnie z par.25;</p>

Rozdział 9

Ustalenia szczególne dotyczące zagospodarowania terenów i działek położonych w miejscowości Sokolów - obszar C

9.1 Ustalenia dla obszaru C1

§ 65.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze c1:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	c1.1 U, c1.2 U, c1.3 U, c1.5 U,	teren usług, zgodnie z par. 10.	- zmiana sposobu użytkowania terenów (przed uchwaleniem planu obowiązywał zakaz zabudowy) - Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 5000 m ² ; - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - Powierzchniowa eksploatacja kopalin (kruszywa naturalnego) na terenie c1.2 U. Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;

			<p>Obiekty uzbrojenia terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220kV, 110kV. - zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia EG400 na terenie c1.1 U. - realizacja napowietrznej linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV na terenie c1.2 U. - lokalizacja stacji trafo na terenie c1.2 U. <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - części terenów w zasięgu strefy uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220kV, 110kV, zgodnie z par. 39; - części terenów c1.1 U, c1.2 U w zasięgu strefy uciążliwości gazociągu wysokiego ciśnienia EG400, zgodnie z par. 39; - część terenów zmeliorowana - obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, zgodnie z par.25;
2.	c1.4 MN/U	teren mieszkaniowy jednorodzinny i usług, zgodnie z par. 9.	<ul style="list-style-type: none"> - zmiana sposobu użytkowania terenów (przed uchwaleniem planu obowiązywał zakaz zabudowy) - Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 5000

			<p>m²;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. <p>Gabaryty zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. <p>Obiekty uzbrojenia terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220kV, 110kV. <p>Inne ustalenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - część terenu w zasięgu strefy uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220kV, 110kV, zgodnie z par. 39; - część terenów zmeliorowana - obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, zgodnie z par.25;
--	--	--	--

Ustalania szczegółowe dla terenów ulic

§ 66.

Plan wprowadza następujące ustalenia dla budowy komunikacji kołowej publicznej:

Pkt	Symbol	Nazwa obiektu	Funkcja	Szerokość w liniach rozgr.	Zalecana szerokość jezdni	ustalenia dla przekroju ulicy
1	2	3	4	5	6	7
ulice zbiorcze:						
	1KDZ	ul. Pęcicka	Zbiorcza	min. 18,0 m	7,0 m	2 szpalery drzew ścieżka rowerowa, lokalizacja jezdni komunikacji kołowej po północnej stronie istniejącej alei, ochrona układu urbanistycznego wsi Pęcice, zgodnie z par.28.
ulice lokalne:						
	2KDL	ul. Parkowa	Lokalna	min. 13,5 m	6,0 m	2 szpalery drzew ścieżka rowerowa
	3KDL	ul. Zaulek	Lokalna	12,0 m	6,0 m	1 szpaler drzew

	4KDL	ul. Komorowska	Lokalna	min. 12,0 m	6,0 m	2 szpalery drzew ścieżka rowerowa
	5KDL	ul. Dzika	Lokalna	min. 12,0 m, (odcinek od ul. Leśnej do Utraty-10m.)	6,0 m	1 szpaler drzew
	6KDL	ul. Leśna	Lokalna	12,0 m, (odcinek przy ul. Kamień Polny-10m.)	6,0 m	1 szpaler drzew
	7KDL	ul. Ks. Woźniaka	Lokalna	12,0 m	6,0 m	1 szpaler drzew
	8KDL	ul. Projektowana 12m	Lokalna	12,0 m	6,0 m	
	9KDL	ul. Wacława	Lokalna	12,0 m	6,0 m	
	10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL	ul. Projektowana 12m	Lokalna	12,0 m	6,0 m	
ulice dojazdowe:						
	14KDD	ul. Wąska	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,5 m	-
	15KDD	ul. Brzozowa	Dojazdowa	18,0 m, poszerzenie przy ul. Jaśminowej	min. 5,5 m	2 szpalery drzew
	16KDD	ul. Konopnickiej	Dojazdowa	min. 6,0 m	min. 4,5 m	-

	17KDD	ul. Jaśminowa	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,5 m	-
	18KDD	ul. Projektowana 10m	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,5 m	-
	19KDD	ul. Kamień Polny	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,5 m	-
	20KDD	ul. Skowronków	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,5 m	-
	21KDD	ul. Bażantów	Dojazdowa	6,0 m	min. 4,5 m	-
	22KDD	ul. Kuropatwy	Dojazdowa	7,5 m	min. 4,5 m	-
	23KDD	ul. Przepiórki	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,5 m	-
	24KDD, 25KDD	ul. projektowana 10m	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,5 m	-

§ 67.

Plan wprowadza następujące ustalenia dla budowy komunikacji kołowej publicznej:

Pkt	Symbol	Nazwa i funkcja obiektu	Położenie	Szerokość w liniach rozgr.	ustalenia dla przekroju ulicy
1	2	3	4	5	6
	26KPJ	ciąg pieszo-jezdny	Pęcice	min. 4m	przejście i ew. przejazd przy parku nad rzeką Utratą

	27KPJ	ciąg pieszo- jezdny	Pęcice	min. 5m	przejście nad rzekę Utratę; poszerzenia przed kościółem i pomiędzy cmentarzem, a budynkiem plebanii
	28KPJ	ciąg pieszo- jezdny	Pęcice	8m	przejście nad rzekę Utratę;
	29KPJ	ciąg pieszo- jezdny	Pęcice Małe	8m	przejście nad rzekę Utratę;
	30KPJ	ciąg pieszo- jezdny	Pęcice Małe	min. 6m	przejście nad rzekę Utratę;

Dział III

Rozdział 11

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 68.

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się:

- 1) na 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: b1.1 US, b1.4 MNR, b1.5 MNR, b3.2 MNR, b3.6 MN, b3.10 MN, b4.1 MNR, b5.1 MN, b5.2 MNR; c1.1 U, c1.2 U, c1.3 U, c1.4 MN/U, c1.5 U;
- 2) na 0% dla pozostałych terenów objętych planem.

Rozdział 12

Ustalenia przejściowe

§ 69.

Plan dopuszcza rolnicze użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 70.

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

§ 71.

Z chwilą wejścia w życie planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Michałowice nr XXVIII/120/92 z dnia 30 czerwca 1992r. w granicach wyznaczonych granicami niniejszego planu.

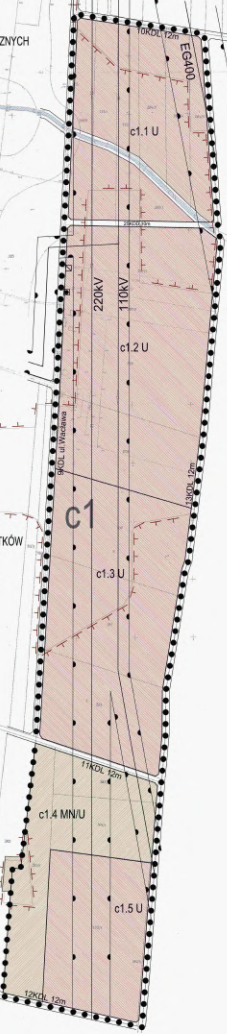
§ 72.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Michałowice.

§ 73.

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

- LEGENDA:**
- GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:**
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
 - GRANICE KWARTAŁÓW, ULIC I PŁACÓW PUBLICZNYCH
 GRANICE PODZIAŁÓW I ULIC WEWNĘTRZNYCH
 PROPONOWANA LOKALIZACJA FUNKCJI USŁUGOWYCH W PIERZĘCIACH ULIC
- ZABUDOWA:**
 OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY NIECIĄGŁEJ
 NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 LOKALIZACJA OBIEKTÓW STANOWIĄCYCH DOMINANTY PRZESTRZENNE
- OZNACZENIA:**
 OZNACZENIA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH
 a2
 #1.1 MNU
 OZNACZENIA KWARTAŁÓW I TERENÓW
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
 TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
 MN
 TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE O ZABUDOWIE REZYDENCJONALNEJ
 MNR
 TERENY MIESZKANIOWE Z USŁUGAMI
 MNU
 TERENY USŁUG
 U
 TERENY USŁUG KULTURY
 UK
 TERENY USŁUG KULTURY RELIGIJNEGO
 UKr
 TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
 US
 TERENY NATURALNEJ ZIELENI DOLIN RZECZNYCH
 ZN
 TERENY ZIELENI PARKOWEJ
 ZP
 TERENY ZIELENI LEŚNEJ
 ZL
 TERENY ROLNE
 R
- KLASYFIKACJA ULIC NA TERENIE PLANU:**
 KDZ ULICA ZBIORCZA
 KDL ULICA LOKALNA
 KDD ULICA DOJAZDOWA
- OBZARU OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ:**
 - W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I DÓBR KULTURY:
 OBZARU OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORA ZABYTKÓW
 OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORA ZABYTKÓW
 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORA ZABYTKÓW
 - W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
 GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody
 POMNIKI PRZYRODY ALEJE ZABYTKOWE
- STREFY UCIAŻLIWOŚCI**
 GRANICE STREF OCHRONNYCH
- ELEMENTY UZBROJENIA TERENU:**
 PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
 EG150 MAGISTRALA GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA
 WNĘTRZOWE STACJE TRAFU - ISTNIEJĄCE
 SŁUPOWE STACJE TRAFU - ISTNIEJĄCE
 WNĘTRZOWE STACJE TRAFU - PROJEKTOWANE
 NAPIOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
 220kV
- INNE:**
 SZPALERY DRZEW W ULICACH
 WŁOTY KOMUNIKACJI KOŁOWEJ
 WYDZIELONE SCIEZKI ROWEROWE
 GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
 GRANICE OBSZARÓW ZMELIOROWANYCH



Informacje o projekcie:
 Nazwa projektu: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Pęcice - "Wieś Pęcice Małe" w Gminie Michałowice.
 Numer projektu: 1000/2022.
 Data: 15.12.2022 r.
 Skala: 1:2000.
 Autor: Zespół autorski prof. inż. Krzysztofa Umraradkiego, Dłuska sp. z o.o.
 Adres: ul. Dłuska 10, 51-140 Wrocław.
 Kontakt: biuro@dłuska.pl, tel. 71 373 33 33.
 Stan: Projekt jest w fazie konsultacji publicznych.

