

## 1717

### UCHWAŁA Nr 1340/XLIV/2010 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 24 lutego 2010 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską, Okulickiego i Puławską.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w oparciu o uchwałę nr 1486/LVII/06 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską, Okulickiego i Puławską stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno”, Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską, Okulickiego i Puławską, zwany dalej „planem”, którego granice przebiegają:

- 1) od zachodu: wzdłuż osi istniejącej ulicy Puławskiej;
- 2) od południa: wzdłuż osi istniejącej jezdni ul. Okulickiego;
- 3) od wschodu: wzdłuż osi istniejącej jezdni ul. Julianowskiej;
- 4) od północy: wzdłuż osi istniejącej ulicy Geodetów.

§ 2.1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 255ha, którego integralnymi częściami są:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;

- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) oznaczenia liniowe:

- a) granice planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnych – przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania terenów komunikacyjnych,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii wysokiego napięcia;

2) przeznaczenie:

- a) U - tereny usług nieuciążliwych,
- b) UC - tereny usług komercyjnych,
- c) UP - tereny usług publicznych,
- d) U-O - tereny usług oświaty (U-Os – szkoła),
- e) P-S – tereny produkcji, składów i magazynów,
- f) S – tereny składów i magazynów,
- g) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, atrialnej i szeregowej),
- h) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- i) ZP – tereny zieleni publicznej,
- j) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
- k) Ws – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne),
- l) I-E – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych,
- m) I-L – tereny urządzeń lotniczych,
- n) I-T – tereny obiektów i urządzeń telekomunikacji,
- o) I-W – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;

3) klasyfikacja ulic, komunikacja:

- a) K-K – tereny komunikacji kolejowej,
- b) KD – tereny ulic publicznych,
- c) KD-p – tereny parkingów,
- d) KD-TS – tereny komunikacji samochodowej (KD-TSsp – stacje paliw),

e) KP – tereny komunikacji pieszej,

f) tereny ulic publicznych:

- KD-GP – tereny ulic głównych ruchu przyspieszonego,
- KD-G – tereny ulic głównych,
- KD-Z – tereny ulic zbiorczych,
- KD-L – tereny ulic lokalnych,
- KD-D – tereny ulic dojazdowych,

g) pozostałe oznaczenia:

- główne wjazdy na teren,
- ścieżki rowerowe,
- ekrany ochronne/akustyczne;

4) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych, mała architektura:

a) istniejące budynki przeznaczone docelowo do wyburzenia;

5) ochrona elementów o wartościach kulturowych, przyrodniczych, kształtowanie zieleni oraz strefy ochrony:

- a) strefa ochrony ekspozycji pomnika przyrody (10m),
- b) szpalery drzew do wprowadzenia,
- c) granica 50m strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
- d) granica 150m strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza;

6) elementy infrastruktury technicznej:

a) linie wyznaczające obszar oddziaływania linii wysokiego i średniego napięcia.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) oznaczenia liniowe:

- a) linie rozgraniczające ulic wewnętrznych,
- b) istniejące podziały geodezyjne,

2) klasyfikacja ulic, komunikacja:

a) tereny ulic niepublicznych:

- KDW – tereny ulic wewnętrznych,

b) kategorie dróg:

- (k) – drogi krajowe,
- (w) – drogi wojewódzkie,
- (g) – drogi gminne,

- c) pozostałe oznaczenia:
- pp – oznaczenie po symbolu literowym dróg przewidzianych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (wynikające z planu województwa, studium uikzp),
  - pl - oznaczenie po symbolu literowym dróg przewidzianych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminne),
  - parkingi – orientacyjna lokalizacja,
  - krawężniki jezdni,
  - nazwy ulic,
  - wymiarowanie ulic oraz odległości linii zabudowy od ulic,
  - przystanki kolejowe,
  - estakady,
  - mosty;
- 3) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych, mała architektura:
- a) numery ewidencyjne działek,
  - b) istniejące budynki,
  - c) numery adresowe budynków,
  - d) liczba kondygnacji budynków;
- 4) ochrona elementów o wartościach kulturowych, przyrodniczych, kształtowanie zieleni oraz strefy ochrony:
- a) pomnik przyrody,
  - b) strefa ograniczonego użytkowania dla zabudowy mieszkaniowej,
  - c) strefa ograniczonego użytkowania dla usług chronionych i zabudowy związanej ze stałym /wielogodzinnych pobytem dzieci i młodzieży,
- 5) elementy infrastruktury technicznej:
- a) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia – istniejące,
  - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia – istniejące,
  - c) wewnętrzne stacje transformatorowe – istniejące,
  - d) słupowe stacje transformatorowe – istniejące,
  - e) gazociąg wysokiego ciśnienia.

§ 5.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 4) celu publicznym – należy przez to rozumieć inwestycje i cele, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie ograniczające nową zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych w gruncie oraz ponad nim, bez wystających poza ten obrys okapów, schodów i balkonów, dla których obowiązują regulacje przepisów odrębnych;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne prawomocne przepisy, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 7) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek zawierający maksymalnie dwa lokale mieszkalne;
- 8) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej atrialnej – należy przez to rozumieć budynek z wewnętrznym ogrodem zawierający maksymalnie dwa lokale mieszkalne;
- 9) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę zawierającą więcej niż dwa mieszkania w budynku mieszkalnym;
- 10) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz realizacji wszelkich inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu jako przeważające na danym terenie (min.60%), wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 12) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie terenu niż podstawowe (maks. 40%), uzupełniające przeznaczenie podstawowe;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych,

- pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo;
- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojeżdżających do budynków;
  - 15) uciążliwościach – należy przez to rozumieć ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, emisje odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza;
  - 16) jednostkach terenowych – należy przez to rozumieć obszary o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami graficznymi;
  - 17) standardach zabudowy – należy przez to rozumieć zasady kształtowania brył architektonicznych (proporcje, maksymalne dopuszczalne wymiary, spadek dachu, wysokość parturu) i zasady estetyczne (kolorystyka, materiał) obowiązujące w obszarze objętym planem;
  - 18) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność z wykorzystaniem urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe, i której celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi; ewentualny negatywny wpływ na otoczenie tej działalności ogranicza się do terenu bądź lokalu, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;
  - 19) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć wszelką działalność (w tym inwestycje), która może powodować zanieczyszczenia środowiska, w tym usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny, oraz których uciążliwość wykracza poza granice działki;
  - 20) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć zakres usług służący zaspokajaniu potrzeb mieszkańców obszaru i spoza obszaru planu, związanych z usługami handlu - w tym formie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, gastronomii, rzemiosła, kultury, turystyki i sportu, finansów i urzędzeń obsługi komunikacji;
  - 21) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
  - 22) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej (w ich obrysie zewnętrznym) do powierzchni całkowitej tej działki;
  - 23) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
  - 24) instalacji – rozumie się przez to, urządzenie infrastruktury lub technologiczne – wolnostojące lub wbudowane w obiekt budowlany, którego eksploatacja przez człowieka powoduje wprowadzenie do powietrza, wody, gleby lub ziemi (pośrednio lub bezpośrednio) substancji lub energii takich, jak: hałas, wibracje, zapachy lub pole elektromagnetyczne;
  - 25) nawierzchniach przepuszczalnych – rozumie się przez to nawierzchnie częściowo utwardzone, z technologicznie umożliwiającą infiltracją wód opadowych do warstw gruntowych.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów

§ 6.1. Na obszarze planu wyodrębnia się następujące jednostki terenowe funkcjonalnie jednorodne (lub mieszane), będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu wymienionymi niżej symbolami, dla których ustala się przeznaczenie i warunki zagospodarowania:

- 1) U – tereny usług nieuciążliwych,
- 2) UC – tereny usług komercyjnych,
- 3) UP – tereny usług publicznych,
- 4) U-O – tereny usług oświaty (U-Os – szkoła),
- 5) P-S – tereny produkcji, składów i magazynów,
- 6) S – tereny składów i magazynów,
- 7) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, atrialnej i szeregowej) z dopuszczeniem usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, wbudowanych w obiekty mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące,
- 8) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,

- 9) ZP – tereny zieleni publicznej (zieleniec),
  - 10) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
  - 11) Ws – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne),
  - 12) I-E – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych,
  - 13) I-L – tereny urządzeń lotniczych,
  - 14) I-T – tereny obiektów i urządzeń telekomunikacji,
  - 15) I-W – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - 16) tereny komunikacji:
    - a) podstawowe oznaczenia:
      - K-K – tereny komunikacji kolejowej,
      - KD – tereny ulic publicznych,
      - KD-p – tereny parkingów,
      - KP – tereny komunikacji pieszej;
    - b) komunikacja publiczna:
      - KD-GP – tereny ulic głównych ruchu przyspieszonego,
      - KD-G – tereny ulic głównych,
      - KD-Z – tereny ulic zbiorczych,
      - KD-L – tereny ulic lokalnych,
      - KD-D – tereny ulic dojazdowych.
2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami spełniających ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym planem.
- Ustalenia ogólne dotyczące  
zasad zagospodarowania terenu
- § 7.1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) w zależności od terenu funkcjonalnego i rodzaju zabudowy ustala się zasady kształtowania zabudowy i jej otoczenia przy uwzględnieniu określonych parametrów w ustaleniach szczegółowych, w tym:
    - a) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa z podaniem minimalnej szerokości frontu działki – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) maksymalnej powierzchni zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami,
    - c) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
    - d) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
    - e) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - f) maksymalnej wysokości zabudowy,
    - g) maksymalnej rzędnej parteru w stosunku do poziomu terenu,
    - h) ustaleń dla garaży i budynków gospodarczych,
    - i) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
    - j) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
    - k) kształtowania ogrodzeń;
  - 2) dopuszcza się wprowadzanie obiektów wieżowych w obszarze jednostek terenowych wymienionych w ustaleniach szczegółowych;
  - 3) dopuszcza się wprowadzanie na obszarze planu wieloprzestrzennych obiektów usług komercyjnych (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>) – we wskazanych w ustaleniach szczegółowych jednostkach terenowych;
  - 4) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
  - 5) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
  - 6) nakaz wyposażenia ulic lokalnych, ciągów pieszych (KD-L, KP) w elementy małej architektury, takie jak: latarnie, siedziska, kosze na śmieci i inne;
  - 7) sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych nieokreślonych w przepisach odrębnych dopuszcza się pod warunkami:
    - a) zachowania pełnej ekspozycji budynków o wartościach zabytkowych oraz obiektów przyrodniczych,
    - b) wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych uzgodnienia z gminą lokalizacji i formy w przypadku powierzchni reklamy większej niż 1,0m<sup>2</sup>,

- c) nie lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
- d) nie lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
- e) uzyskania stosownej zgody na lokalizację reklamy wydanej przez zarządzającego drogą – w przypadku pasa ulicznego – lub wydanej przez właściciela, bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,
- f) nie lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
- g) zachowania minimum 2,5m odległości od koron drzew dorosłych oraz minimum 10,0m od pni drzew młodych,
- h) w pasach wzdłuż ul. Puławskiej:
- nie stosowania reklam o powierzchni większej niż 10,0m<sup>2</sup>;
  - nie przekraczania wysokości 6,0m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu;
- i) nie stosowania sygnałów świetlnych spójnych z sygnałami wykorzystywanymi przez służby ratownicze,
- j) stosowania kolorystyki i formy spójnej z kompozycją architektoniczną budynków.
- § 8.1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ograniczenia wynikające z położenia w strefach ochrony:
- 1) oddziaływanie na środowisko projektowanych na danym terenie przedsięwzięć, wywołane przez instalacje emitujące energię, hałas i zanieczyszczenia nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją i przyjętym w planie sposobem zagospodarowania;
- 2) w planie obowiązuje:
- a) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) ochrona przed hałasem terenów mieszkaniowych zlokalizowanych wzdłuż ul. Puławskiej, poprzez wprowadzenie ekranów akustycznych realizowanych w pasie ulicy 1KD-GP;
- 3) ustala się wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów z zastosowaniem gatunków i odmian właściwych dla danej lokalizacji, których cechy (siła wzrostu, docelowa wysokość, zwartość korony, rodzaj systemu korzeniowego, wydzielanie alergenów, odporność na zanieczyszczenia powietrza i zasolenie gleby) nie kolidują z przyjętym zagospodarowaniem;
- 4) nakazuje się ochronę istniejącego pomnika przyrody i wprowadza się strefę ochrony ekspozycji pomnika o promieniu 10,0m zgodnie z rysunkiem planu, w której zakazuje się lokalizacji wszelkiej nowej zabudowy, ogrodzeń dla nowych inwestycji, miejsc parkingowych, wszelkiego rodzaju reklam i nośników reklamowych;
- 5) nakazuje się odsunięcie nowej zabudowy mieszkaniowej od ulicy głównej ruchu przyspieszonego (KD-GP) co najmniej zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
- a) zaliczenie terenów oznaczonych symbolem MN do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje nakaz nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zaliczenie terenów oznaczonych symbolem MN/U do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła, dla których obowiązuje nakaz nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dla stref ograniczonego użytkowania związanego z ruchem lotniczym:
    - dla obszarów mieszkaniowych: zakaz zmiany przeznaczenia terenów o innym przeznaczeniu na obszarze tej strefy na funkcje mieszkaniowe,
    - na obszarze obu stref, wyznaczonych na rysunku planu, zakaz wprowadzania nowej zabudowy i/lub adaptacji istniejącej zabudowy na cele usług chronionych oraz związanych ze stałym /wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
    - na obszarze obu stref, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz zastosowania – dla istniejących pomieszczeń funkcji chronionych, związanych ze stałym /wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej – odpowiednich rozwiązań

konstrukcyjno-budowlanych służących ograniczeniu oddziaływania hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w obowiązujących normach i standardach;

- 7) w pasie, od 10,0m do 40,0m, od projektowanej linii rozgraniczającej ulicy głównej ruchu przyspieszonego (KD-GP) i głównej (KD-G) oraz na terenie 1MN/U dopuszczenie nowej zabudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, pod warunkiem zastosowania dla pomieszczeń funkcji chronionych, odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych służących ograniczeniu oddziaływania hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w obowiązujących normach i standardach;
- 8) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód w planie ustala się:
  - a) zakaz odprowadzania wszelkich ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,
  - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych,
  - c) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody: na terenie ZE Lamina S.A. (ul. Puławska 34) oraz przy ul. Diamentowej,
  - d) nakaz stosowania dla terenów 1-2I-W, objętych strefą bezpośredniej ochrony ujęć wody, nakazów, zakazów i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych dotyczących ww. stref,
  - e) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych,
  - f) nakaz utrzymania istniejącego i wprowadzenie nowego w stosunku do planowanych przedsięwzięć komunikacyjnych systemu odwadniającego przy zachowaniu jego ciągłości i przepustowości,
  - g) zagospodarowanie wód opadowych na działkach z zabudową mieszkaniową poprzez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki; wprowadzenie nowego zagospodarowania na działkach nakazuje się realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed sptywem wód opadowych oraz utrzymać minimalną powierzchnię biologicznie czynną wskazaną w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały,

h) w przypadku odprowadzania wód opadowych poza teren własnej działki, należy stosować przepisy szczególne,

- i) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego;
- 9) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu § 10 ust. 1 pkt 6 uchwały;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami zasady utrzymania porządku i czystości określa § 10 ust. 1 pkt 10 uchwały oraz obowiązujące w tym zakresie akty prawa miejscowego w zgodności z przepisami odrębnymi;
- 11) w strefie ochrony sanitarnej wokół cmentarza (poza granicami planu) wynoszącej 50 i 150m od jego granicy, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji wszelkich indywidualnych ujęć wody.

§ 9.1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne terenu ustala się poprzez:
  - a) drogę krajową nr 79 (ul. Puławską), stanowiącą najważniejszy w obszarze planu ciąg komunikacyjny (KD-GP), stanowiący podstawowe powiązanie Piaseczna z południową częścią Warszawy i w kierunku południowym do Góry Kalwarii-Warki i Kozienic,
  - b) drogę wojewódzką nr 721 (ul. Okulickiego), stanowiącą powiązanie Piaseczna w kierunku zachodnim z Nadarzynem oraz w kierunku wschodnim z Konstancinem-Jeziorną i Ciszycą;
- 2) przebudowę istniejących na obszarze planu ulic z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów odrębnych:
  - a) 1KD-GP - ulica główna ruchu przyspieszonego: Puławska (w granicach planu do osi ulicy),
  - b) 1KD-G - ulica główna: Okulickiego (w granicach planu do osi jezdni, zgodnie z przebiegiem w części graficznej planu),
  - c) oznaczonych symbolem KD-Z – ulic zbiorczych:
    - 1KD-Z – ul. Geodetów (przy ul. Puławskiej fragment całego pasa drogowego, pozostała część ulicy do osi pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu),

- 2KD-Z – ul. Energetyczna (pas drogowy w liniach rozgraniczających),
  - 3KD-Z – ul. Elektroniczna (pas drogowy w liniach rozgraniczających),
  - 4KD-Z – ul. Projektowana 1 (pas drogowy w liniach rozgraniczających);
- d) oznaczonych symbolami KD-L, KD-D - ulic lokalnych, dojazdowych;
- e) dopuszczenie jedynie oznaczonych na rysunku planu skrzyżowań ulic podrzędnego układu komunikacyjnego z ulicami: głównymi ruchu przyspieszonego, głównymi i zbiorczymi;
- 3) adaptację bocznicy kolejowej do EC Siekierki związanej (wiaduktem nad ul. Puławską) z linią kolejową Warszawa-Radom i przecinającą tereny produkcyjno-składowe zlokalizowane po wschodniej stronie ul. Puławskiej; dopuszcza się rozbiórkę pozostałych torów bocznicy w tej strefie – w miarę potrzeb inwestorów;
- 4) wyznaczenie ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m;
- 5) przebieg ulic wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem zjazdów z ulic publicznych w miejscach oznaczonych na rysunku planu i o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 6,0m;
- 6) dopuszczenie wprowadzenia w obszarze planu ulic wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu; dla terenów produkcyjno – składowych i składowych ustala się minimalną szerokość ulic wewnętrznych: 12,0m;
- 7) zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie własnej działki lub na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny, w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym,
  - b) 1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
  - c) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych 20% miejsc parkingowych obowiązkowo należy lokalizować w poziomie terenu,
- d) 3 miejsca parkingowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, biur itp.;
- 8) nakaz wprowadzenia szpalerów drzew w pasie drogowym ul. Energetycznej, Elektronicznej i Okulickiego wzdłuż granic działek przyległych do tych ulic i wzdłuż granic działek sąsiadujących z pasem drogowym ul. Energetycznej;
- 9) nakaz przestrzegania zasad lokalizowania w pasach ulicznych nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 ust. 1 pkt 7 niniejszej uchwały;
- 10) realizacja ścieżek rowerowych, przynajmniej w miejscach wskazanych na rysunku planu, wzdłuż ulic:
- a) Puławskiej,
  - b) Okulickiego,
  - c) Julianowskiej,
  - d) Geodetów (na odcinku od ul. Rubinowej do ul. Julianowskiej),
  - e) Energetycznej;
- 11) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych przy budowie: ścieżek rowerowych i chodników oraz dojazdów i miejsc postojowych w granicach działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną;
- 12) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów ulic wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu od wszystkich ulic; odnośnie ulic głównych ruchu przyspieszonego i ulic głównych należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu względem istniejącej zabudowy; w przypadku przekroczeń należy stosować ekrany akustyczne lub zastosować odpowiednie rozwiązania konstrukcyjno-budowlane ograniczające oddziaływanie hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie (przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności itd.) określonym w obowiązujących normach i standardach.
2. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości ulic w liniach rozgraniczających:



symbol na planie	nazwa ulicy	klasa drogi, przekrój	szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
IKD-GP (krajowa)	ul. Puławska	główna ruchu przyspieszonego (2 jezdnie x2-4 pasy)	zmienna od 23 m do 45 m - pół przekroju ulicy w granicach planu; dwupoziomowy węzeł ul. Armii Krajowej z ul. Okulickiego.
1KD-G (wojewódzka)	ul. Okulickiego	Główna (2 jezdnie x2 pasy)	zmienna od 20 m do 27 m - część przekroju ulicy w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu; dwie jezdnie, po północnej stronie jednokierunkowa jezdnia serwisowa, obsługująca przylegające do niej działki budowlane; ulica główna ze szpalerem drzew, zgodnie z rysunkiem planu.
1KD-Z (gminna)	ul. Geodetów (od ul. Puławskiej do ul. Julianowskiej)	Zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna od 10m do 17 m - w granicach planu część przekroju ulicznego, zgodnie z rysunkiem planu; zakaz zjazdów na osiedle „Patronat” z tej ulicy; do obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowy mieszkaniowej zrealizować jezdnię serwisową równoległą do jezdni ul. Geodetów.
2KD-Z (gminna)	ul. Energetyczna (od ul. Puławskiej do ul. Geodetów)	Zbiorcza (2 jezdnie x2 pasy)	30,0 m w liniach rozgraniczających (na odcinku od ul. Puławskiej do ulicy 2KD-L) oraz 25 m (na odcinku od ulicy 2KD-L do ul. Geodetów), z uwzględnieniem poszerzenia na rondo przy wjeździe na teren usług komercyjnych 3UC.
3KD-Z (gminna)	ul. Elektroniczna (od ul. Energetycznej do ul. Okulickiego)	Zbiorcza (2 jezdnie x2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 40,0m.; lokalizacja szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu; dwupoziomowy węzeł ul. Elektronicznej z ulicą bez nazwy 4KD-Z.
4KD-Z	ul. Projektowana 1 (od ul. Puławskiej do ul. Julianowskiej)	Zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 30,0m.; dwupoziomowy węzeł ul. bez nazwy 4KD-Z z ul. Elektroniczną.
1KD-L (gminna)	ul. Rubinowa (od ul. Geodetów do ul. Energetycznej)	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zgodnie z rysunkiem planu zmienna 12,0 - 18,0 m w liniach rozgraniczających; na szerszych odcinkach: jednostronne parkowanie wzdłuż ulicy.
2KD-L (gminna)	ul. Przemysłowa (od ul. Elektronicznej do ul. Puławskiej)	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m.
3KD-L (gminna)	ul. Kineskopowa	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 m.
4KD-L (gminna)	ul. Projektowana 2 (od ul. Energetycznej do ul. Projektowanej 3)	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m.
5KD-L (gminna)	ul. Projektowana 3 (od ul. Elektronicznej do ul. Julianowskiej)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m.
6KD-L (gminna)	ul. Julianowskiej (od ul. Geodetów do ul. Okulickiego)	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna od 7 m do 12 m - pół przekroju ulicy w granicach planu; w granicach planu zachodnia linia rozgraniczająca ulicy minimum 7,0 m od osi istniejącej jezdni ul. Julianowskiej.
1KD-D (gminna)	ul. Kosodrzewiny (sięgacz od ul. Geodetów)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, wg stanu istniejącego 6,0 - 8,0 m.
2KD-D (gminna)	ul. Tulipanów (od ul. Geodetów do granicy terenu 6MN)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna wg stanu istniejącego 10-12 m.
3KD-D (gminna)	ul. Projektowana 4 (od ul. 2KD-D do 1KD-L)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
4KD-D (gminna)	ul. Chabrów (sięgacz od ul. Geodetów)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m; na zakończeniu plac do zawracania.
5KD-D (gminna)	ul. Nefrytowa (od 1KD-L do 5KD-D)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 m; po południowej stronie pasa drogowego parkingi.
6KD-D (gminna)	ul. Granitowa (od ul. Geodetów do ul. Energetycznej)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu zmienna 10 - 18,0 m.
7KD-D (gminna)	ul. Nefrytowa (od ul. 5KD-D do 15KD-D)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
8KD-D (gminna)	ul. Agatowa (od ul. 6KD-D do ul. 1KD-Z Geodetów)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
9KD-D (gminna)	ul. Diamentowa (od ul. 1KD-L do terenu o symbolu 2MW)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna wg stanu istniejącego 8,0 - 10,0m.

10KD-D (gminna)	ul. Topazowa (od 8KD-D do 12 KD-D)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna wg stanu istniejącego 8,0 - 10,0m.
11KD-D (gminna)	ul. Szafirowa (od 8KD-D do 12KD-D)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 10,0 m.
12KD-D (gminna)	ul. Szmaragdowa (od 8KD-D do terenu o symbolu 3ZI)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 10,0 m.
13KD-D (gminna)	ul. Bursztynowa (od 11KD-D do 1KD-L)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 14,0 m.
14KD-D (gminna)	ul. Turkusowa (od 5KD-D do 14KD-D)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 8,0 m.
15KD-D (gminna)	ul. Turkusowa (od 13KD-D do 8KD-D)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 8,0 m.
16KD-D (gminna)	ul. Projektowana 5 (między ul. Geodetów i ul. Nefrytową)	Dojazdowe (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
17KD-D (gminna)	ul. Projektowana 6 - sięgacz od ul. Energetycznej	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
18KD-D (gminna)	ul. Projektowana 7 - sięgacz od ul. Projektowanej 2	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
19KD-D (gminna)	ul. Projektowana 8 - sięgacz od ul. Julianowskiej	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
1KP	ciąg pieszy pomiędzy drogami wewnętrznymi na terenie jednostki o symbolu 15 MN	ciąg pieszy	szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.

§ 10.1. Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych ulicach rezerwy pasa drogowego zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej;
- 2) pełne uzbrojenie inżynieryjne działek budowlanych w zakresie podanym w ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu;
- 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci, o których mowa w ust. 1 pkt 1 poza liniami rozgraniczającymi ulic;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) źródła poboru wody z miejskiej sieci wodociągowej oraz istniejących ujęć wody głębinowej w obszarze planu:
    - ZE Lamina S.A. (ul. Puławska 34),
    - Punkt Uzdatniania Wody przy ul. Diamentowej,
  - b) uwarunkowanie realizacji nowej zabudowy możliwością podłączenia jej do sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych ustala się:
  - a) rozdzielczy system skanalizowania terenu,

- b) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiej oczyszczalni ścieków w Piasecznie,
- c) odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów przemysłowych, głównych ulic i osiedla „Przy Kamieniu”; dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na własnej działce,
- d) w przypadku realizacji nowego zagospodarowania terenu, wody opadowe z innych nowych powierzchni utwardzonych będą odprowadzane powierzchniowo z zapewnieniem przed wlotem do kanałów deszczowych wcześniejszego podczyszczenia w urządzeniach osadnikowych,
- e) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do kanalizacji sanitarnej,
- f) docelową budowę kanalizacji deszczowej w ul. Geodetów (do skrzyżowania z ul. Energetyczną) i Julianowskiej; do czasu realizacji kanalizacji możliwość tymczasowego zagospodarowania wód opadowych w zbiornikach retencyjnych,
- g) realizację pompowni wód deszczowych w liniach rozgraniczających ul. Energetycznej;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) indywidualne ogrzewanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło,
  - b) kontynuację dotychczasowego sposobu ogrzewania zakładu TDP, pod warunkiem dotrzymania standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,
  - c) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,
  - d) rozwój infrastruktury technicznej z wykorzystaniem w zaopatrzeniu w energię cieplną następujących czynników grzewczych: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny i niskoprężny,
  - b) modernizacja istniejącej sieci gazowej, w tym remont gazociągu w ul. Geodetów,
  - c) odsunięcie linii ogrodzeń minimum 0,5 m od gazociągu,
  - d) w linii ogrodzeń umieszczenie szafki gazowej otwieranej od strony ulicy,
  - e) w liniach rozgraniczających nowych ulic publicznych i niepublicznych zarezerwowanie tras dla projektowanej sieci gazowej,
  - f) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
  - g) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic,
  - h) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/30/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,
  - b) adaptację następujących liniowych elementów elektroenergetycznych przechodzących przez obszar planu:
    - dwutorowa linia napowietrzna 220kV relacji st. „Piaseczno” – wcięcie do linii „Kozienice” – „Mory”,
    - dwutorowa linia napowietrzna 110kV relacji st. „Piaseczno” – EC „Siekierki”,
    - dwie jednotorowe linie napowietrzne 110kV relacji st. „Piaseczno” – „G. Kalwaria”,
    - jednotorowa linia napowietrzna 110kV relacji st. „Piaseczno” – „Grójec”,
    - jednotorowa linia napowietrzna 110kV relacji st. „Piaseczno” – „Tarczyn”,
    - dwutorowa linia napowietrzna 110kV relacji st. „Piaseczno”- „Mory”,
  - c) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 19,0 m od osi linii 110kV i 34,0m od osi linii 220kV, dla innego przeznaczenia terenu: odległości i zasady zagospodarowania należy każdorazowo uzgadniać z zarządcą sieci,
  - d) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci 15kV; na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej nakaz rozprowadzania sieci niskiego napięcia kablowo z wewnątrzowych stacji transformatorowych,
  - e) nakaz budowy przez Zakład Energetyczny sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie ze sporządzonymi planami rozwoju w zakresie zapotrzebowania na energię elektryczną,
  - f) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu przez Zakład Energetyczny odpowiedniej infrastruktury elektroenergetycznej wykonanej zgodnie z wydanymi przez Rejon Energetyczny: technicznymi warunkami przyłączenia do elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej,
  - g) wykonywanie sieci elektroenergetycznych kablami podziemnymi, z wyjątkiem terenów produkcji i składów z usługami, terenów produkcji i składów oraz terenów infrastruktury technicznej (I-E, I-T/I-E),
  - h) dopuszczenie przebudowy linii o napięciu 220kV na linię o napięciu 400kV lub linię wielotorową/wielonapięciową,
  - i) zakaz wprowadzania nasadzeń roślinności wysokiej pod liniami elektroenergetycznymi oraz w odległości 5,5 m od rzutu po-

- ziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron drzew),
- j) na terenach, na których linie wysokiego napięcia zostaną skablowane, dopuszcza się przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii wysokiego napięcia zgodnie z zasadami przyjętymi w niniejszej uchwale dla odległości linii zabudowy od ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne w oparciu o operatorów działających na tym terenie,
- b) kablowe rozprowadzanie linii abonentów,
- c) dopuszczenie lokalizowania masztowych stacji bazowych telełączności w obszarze planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w urządzenia oraz miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie,
- b) obowiązek segregowania odpadów w miejscu zbiórki zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
- § 11.1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) adaptuje się istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie kolidują one z układem komunikacji publicznej;
- 2) adaptuje się działki powstałe w wyniku wydzielenia ulic i innych rozwiązań zastosowanych w planie;
- 3) nakazuje się zapewnić dostęp z ulic publicznych lub skomunikowanych z nimi ulic wewnętrznych, dla działek z dopuszczoną zabudową, przy podziale działki lub scaleniu; pozostałe przypadki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych:
- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:
- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 600m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej i atrialnej: 300m<sup>2</sup> (na segment domu bliźniaczego lub dom atrialny),
  - dla zabudowy szeregowej: 210m<sup>2</sup> na segment,
- b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/U: 800 m<sup>2</sup>,
- c) na terenach zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem U: 800 m<sup>2</sup>;
- 5) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej minimalnej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w ust. 1 pkt 4 niniejszego paragrafu;
- 6) ustala się minimalną szerokość frontu nowowydzielanej działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej: 18,0m - jednorodzinnej wolnostojącej, 14,0m – jednorodzinnej bliźniaczej i atrialnej, 7,5m - dla zabudowy szeregowej,
- 7) ustala się minimalny kąt nachylenia nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego na 45°; dopuszcza się odstępstwa od tego wymogu, jeżeli wynika to z przebiegu linii rozgraniczających tereny na rysunku planu;
- 8) zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzenia nowych zjazdów z ulic głównych ruchu przyspieszonego (Puławskiej) i głównych (Okulickiego);
- 9) przy wydzielaniu nowych działek oraz wtórnych ich podziałach, na terenach przylegających do ulic publicznych, wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.
- § 12.1. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:
- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację należącą do układu podstawowego miasta;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:
- a) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę,

- b) kiosków z prasą w rejonach przystanków autobusowych i kolejowych;
- 3) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem.

**Rozdział 3**  
**Ustalenia szczegółowe**  
**dla obszarów funkcjonalnych**

§ 13.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-19MN:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojąca z dopuszczeniem innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, atrialnej), jako przeznaczenie podstawowe,
- b) tereny usług nieuciążliwych o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni budynku mieszkalnego, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące, jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały,
- c) tereny ulic wewnętrznych z zachowaniem zjazdów z ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu, jako przeznaczenie dopuszczone;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 18,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 14,0m – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i atrialnej, 7,5 m - dla zabudowy szeregowej,
- b) zachowanie podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu,
- c) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 11 uchwały,
- d) nakaz utrzymania minimum 40% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 30% - dla działek z segmentem zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, atrialnej i z segmentem zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
- e) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

- nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;

3) standardy kształtowania nowej zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie więcej niż 60%, dla zabudowy bliźniaczej, atrialnej i szeregowej: nie więcej niż 70%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,8 dla zabudowy wolnostojącej oraz maksymalnie 1,0 dla zabudowy bliźniaczej, atrialnej i szeregowej,
- c) na każdej działce budowlanej poza budynkiem mieszkalnym może być zlokalizowany jeden budynek gospodarczy lub garażowy o powierzchni nie większej niż 70m<sup>2</sup>,
- d) na jednym terenie inwestycyjnym może być zrealizowany więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, pod warunkiem zachowania możliwości wydzielenia dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w § 11 ust. 1 pkt 4 oraz przy zachowaniu innych ustaleń planu,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
- 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej (Geodetów),
  - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
  - dla zabudowy mieszkaniowej: 34,0m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, 19,0 m od osi linii 110kV; dla innego przeznaczenia terenu (np. dla usług) sposób zagospodarowania w strefie oddziaływania linii 220kV i 110kV należy uzgodnić z zarządcą sieci,
- f) linie elektroenergetyczne 15kV na terenach mieszkaniowych i terenach z zabudową usługową należy skablować; tymczasowo dopuszcza się pozostawienie ich jako napowietrznych pod warunkiem odsunięcia linii zabudowy o 6,0m od osi linii,
- g) wysokość zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 12,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8m nad poziomem terenu,
- h) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,

- i) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo,
  - j) dla dachów ustala się:
    - spadek połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla budynków gospodarczych i garaży do 45<sup>0</sup>;
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
    - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówkopodobnych, zakaz stosowania blach falistych oraz blach gładkich,
  - k) dla elewacji ustala się:
    - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
    - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - l) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych,
  - m) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem odpowiednich materiałów wykończeniowych dachu,
- 4) sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dostępność komunikacyjna działek z ulic lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D oraz z ulic wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, jak też poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek nowowydzielanych,
  - b) dla terenów: 2MN, 3MN, 4MN, 10MN i 19MN incydentalnie zjazdy na działki z ulicy zbiorczej 1KD-Z (ul. Geodetów),
  - c) dojazdy do działek na terenach 3MN i 4MN z ulicy serwisowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ul. Geodetów,
  - d) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
- 7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.
- § 14.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-6MW:
- 1) przeznaczenie:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) tereny usług nieuciążliwych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące, jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały,
  - c) tereny ulic wewnętrznych z zachowaniem zjazdów z ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 11 uchwały,
  - b) nakaz utrzymania minimum 40% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce,
  - c) nakaz wprowadzenia do wnętrza kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenów zieleni służących rekreacji w postaci osiedlowych zieleńców,
  - d) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
    - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
    - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) standardy kształtowania nowej zabudowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 60%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,2,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 20,0m od linii rozgraniczających ulicy głównej ruchu przyspieszonego,
    - 10,0m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej,
    - 5,0m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,

- dla zabudowy mieszkaniowej: 34,0m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, 19,0m od osi linii 110kV; dla innego przeznaczenia terenu (np. dla usług) sposób zagospodarowania w strefie oddziaływania linii 220kV i 110kV należy uzgodnić z zarządcą sieci,
  - d) linie 15kV na terenach mieszkaniowych i terenach z zabudową usługową skablować; tymczasowo dopuszcza się pozostawienie ich jako napowietrznych pod warunkiem odsunięcia linii zabudowy o 6,0 m od osi linii,
  - e) wysokość zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 12,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8m nad poziomem terenu; wysokość zabudowy mieszkaniowej na terenie 5MW: 18,0m,
  - f) dla terenu 3MW ustala się maksymalną wysokość równą 14,0m oraz adaptację istniejącej zabudowy,
  - g) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa: maksymalnie 8,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
  - h) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo,
  - i) dla dachów ustala się:
    - spadek połaci dachowych od 35° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży do 45°,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówkopodobnych,
    - zakaz stosowania blach falistych, blach gładkich lub azbestu,
  - j) dla elewacji ustala się:
    - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
    - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - k) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych,
  - l) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem odpowiednich materiałów wykończeniowych dachu;
- 4) sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
  - 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
    - a) dostępność komunikacyjna działek z ulic lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, jak też poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek z ulicy 2KD-Z (z ul. Energetycznej do terenu 2MW, 3MW; do terenu 4MW z ul. serwisowej wewnętrznej),
    - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
    - 6) warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
    - 7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.
- § 15.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U/MW – 2U/MW:
- 1) przeznaczenie:
    - a) tereny usług nieuciążliwych, jako przeznaczenie podstawowe,
    - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni budynku usługowego, wbudowane w obiekty usługowe lub wolnostojące, jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 2 uchwały,
    - c) tereny usług nieuciążliwych i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako równorzędne przeznaczenie podstawowe, lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji, na terenie 2U/MW,
    - d) tereny ulic wewnętrznych z zachowaniem zjazdów z ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu jako przeznaczenie dopuszczone;
  - 2) warunki zagospodarowania terenu:
    - a) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 11 uchwały,
    - b) nakaz utrzymania minimum 25% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce,
    - c) nakaz realizacji dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenów zieleni służą-

- cych rekreacji w postaci osiedlowych zieleńców,
- d) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) standardy kształtowania nowej zabudowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojściami: nie więcej niż 75%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,5,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
- 10,0m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej,
  - 5,0m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
  - dla zabudowy mieszkaniowej: 34,0m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, 19,0m od osi linii 110kV; dla innego przeznaczenia terenu (np. dla usług) sposób zagospodarowania w strefie oddziaływania linii 220kV i 110kV należy uzgodnić z zarządcą sieci; w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej dopuszcza się przesunięcie linii zabudowy zgodnie z zasadami przyjętymi w niniejszej uchwale dla odległości linii zabudowy od ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
- d) linie 15kV na terenach mieszkaniowych i terenach z zabudowa usługową skablować; tymczasowo dopuszcza się pozostawienie ich jako napowietrznych pod warunkiem odsunięcia linii zabudowy o 6,0m od osi linii,
- e) wysokość zabudowy:
- na terenie 1U/MW maksymalnie 12,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8m nad poziomem terenu,
  - na terenie 2U/MW: nakaz dostosowania wysokości zabudowy do wysokości sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej istniejącej,
- f) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo,
- g) dla dachów ustala się:
- spadek połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla budynków gospodarczych i garaży do 45<sup>0</sup>,
  - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówkopodobnych,
  - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
- h) dla elewacji ustala się:
- dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
  - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- i) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych;
- 4) sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dostępność komunikacyjna:
- dla terenu 1U/MW z ulicy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP (ul. Puławskiej),
  - dla terenu 2U/MW z ulicy zbiorczej 2KD-Z (ul. Energetyczna), ulicy lokalnej 1KD-L (ul. Rubinowa) oraz z ulicy dojazdowej 12KD-D (ul. Szmaragdowa),
- b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
- 7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.
- § 16.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U - 4MN/U:
- 1) przeznaczenie:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej, szeregowej, atrialnej), jako przeznaczenie podstawowe,



- b) tereny usług nieuciążliwych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego, wbudowane w obiekty mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące, jako przeznaczenie podstawowe, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały,
- c) tereny ulic wewnętrznych z zachowaniem zjazdów z ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu, jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 18,0m - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 14,0m – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i atrialnej, 7,5m - dla zabudowy szeregowej,
- b) zachowanie podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu,
- c) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 11 uchwały,
- d) nakaz utrzymania minimum 50% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce; dla terenu 3MN/U – 40%,
- e) nakaz uzgodnienia z zakładem energetycznym lokalizacji usług pod liniami wysokiego i średniego napięcia,
- f) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) standardy kształtowania nowej zabudowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 50%; dla terenu 3MN/U – 60%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,0,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
- 10,0m od linii rozgraniczających ulicy Geodetów i Energetycznej,
  - 5,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalnie 12,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8m nad poziomem terenu,
- e) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa: maksymalnie 8,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
- f) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo,
- g) dla dachów ustala się:
- spadek połaci dachowych od 35° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży do 45°,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówkopodobnych,
  - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
- h) dla elewacji ustala się:
- dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
  - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- i) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych,
- j) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem odpowiednich materiałów wykończeniowych dachu;
- 4) sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- g) dostępność komunikacyjna działek z ulic lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D oraz z ulic wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, jak też poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek nowowydzielanych; incydentalnie z ulic zbiorczych KD-Z (za zgodą zarządcy ulicy);
- h) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;

7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 17.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U – 4U:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny usług nieuciążliwych wolnostojących, jako przeznaczenie podstawowe, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały,
- b) tereny ulic wewnętrznych z zachowaniem zjazdów z ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu, jako przeznaczenie dopuszczalne;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20,0m,
- b) zachowanie podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu,
- c) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 11 uchwały,
- d) nakaz utrzymania minimum 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce,
- e) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
  - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;

3) standardy kształtowania nowej zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie więcej niż 80%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,0,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
  - 20,0m od linii rozgraniczających ulicy Puławskiej,
  - 10,0m od linii rozgraniczających ulicy Geodetów i Energetycznej,
  - 5,0m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8m nad poziomem terenu,

e) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo,

f) dla dachów ustala się:

- spadek połaci dachowych od 35° do 45°,
- zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówkopodobnych,
- zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,

g) dla elewacji ustala się:

- dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
- zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
- zakaz stosowania jaskrawych kolorów,

h) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy,

i) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem odpowiednich materiałów wykończeniowych dachu;

4) sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;

5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:

a) dostępność komunikacyjna działek z ulic dojazdowych KD-D oraz z ulic wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, jak też poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek nowowydzielanych; incydentalnie: z ulicy zbiorczej 1KD-Z - ul. Geodetów (za zgodą zarządcy ulicy); teren 1U: dostępny z ulicy serwisowej;

b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;

6) warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;

7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 18.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP – 2UP:

1) przeznaczenie:

- a) tereny usług publicznych, nieuciążliwych (z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały), jako przeznaczenie podstawowe, przy czym teren 1UP ustala się jako niezbędny na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako przeznaczenie towarzyszące dopuszczone, nie więcej niż na 10% powierzchni użytkowej obiektów,
- c) inne przeznaczenie towarzyszące, jak: tereny sportowe, treningowe, rekreacyjne, usługi gastronomii, drobnego handlu itp., jako przeznaczenie dopuszczone,
- d) tereny parkingów, ulic wewnętrznych, jako przeznaczenie dopuszczone;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) nakaz zachowania minimum 40% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
- b) zakaz wprowadzania innej zabudowy na działce;

3) standardy kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie więcej niż 60%,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
  - 20,0m od linii rozgraniczających ulicy głównej ruchu przyspieszonego oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - 10,0m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych,
  - 5,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
- d) nakaz stosowania w nowej zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z istniejącą na działce zabudową lub formami sąsiadującej architektury, uwarunkowanej historycznie i kulturowo,
- e) wysokość zabudowy: maksymalnie 14,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,

j) dla dachów ustala się:

- spadek połaci dachowych od 25<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>,
- zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
- dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych wolnostojących,

f) dla elewacji nowej zabudowy ustala się:

- nakaz materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych szkło, metal,
- zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
- zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacji i na dachach,

g) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:

- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- wysokość: od 1,5m do 1,7m;

4) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;

5) warunki obsługi komunikacyjnej:

- a) dostępność komunikacyjna terenu 1UP: z ul. Puławskiej (1KD-GP) w oznaczonym na rysunku planu miejscu, terenu 2UP: z ul. Energetycznej (2KD-Z),
- b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 planu;
- 7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 19.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UC – 6UC:

1) przeznaczenie:

- a) tereny usług komercyjnych z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały wraz z niezbędną infrastrukturą parkingową, jako przeznaczenie podstawowe,
- b) inne przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi administracji, siedziby firm, tereny zieleni urządzonej, obiekty małej architektury itp., jako przeznaczenie dopuszczone,

- c) usługi hotelarstwa na terenie 5UC, 6UC, jako przeznaczenie dopuszczone,
- d) tereny ulic wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) nakaz zachowania dla terenów 1UC, 2UC, 5UC: minimum 10%, dla terenu 4UC: minimum 15%, dla terenów 3UC, 6UC: minimum 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki;
- 3) standardy kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się adaptację, remonty i rozbudowę istniejących obiektów,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami, nie więcej niż: 90% - dla terenów 1UC, 2UC, 5UC; 85% - dla terenu 4UC; 80% - dla terenów 3UC, 6UC,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
- 20,0m od linii rozgraniczającej ul. Puławskiej,
  - 10,0m od ul. Geodetów,
  - dla terenu 4UC: zmienna 7,0 – 10,0m od ul. Energetycznej (2KD-Z),
  - dla terenu 5UC: 7,0 m od ul. Energetycznej (2KD-Z),
  - 5,0m od ul. Elektronicznej (3KD-Z),
  - 5,0m od ulic lokalnych i dojazdowych,
- d) nakaz stosowania w nowej zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem otoczenia i formami sąsiadującej architektury,
- e) wysokość zabudowy: maksymalnie 18,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; dla terenu 5UC: 25,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu; dla terenu 6UC: 20,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu (5 kondygnacji);
- f) dopuszcza się lokalizację na terenie 5UC dominanty architektoniczno – wysokościowej o nieprzekraczalnej wysokości 66 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu,
- g) dopuszcza się na terenie 6UC lokalizację garażu podziemnego,
- h) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - wysokość od 1,5m do 4,5m,
  - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 4) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dostępność komunikacyjna terenów 1-3UC z wjazdów oznaczonych na rysunku planu,
- b) obsługa komunikacyjna terenu 4UC: z ulic zbiorczych 2KD-Z i 3KD-Z,
- c) obsługa komunikacyjna terenu 5UC: z ulic zbiorczych 2KD-Z i 3KD-Z oraz lokalnych 3KD-L i 4KD-L,
- d) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 planu;
- 7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.
- § 20.1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-Os:
- 1) przeznaczenie:
- a) tereny usług oświaty, jako przeznaczenie podstawowe,
- b) inne przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi, administracja, itp., jako przeznaczenie dopuszczone na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni całkowitej obiektu,
- c) tereny parkingów, ulic wewnętrznych, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) nakaz zachowania minimum 40% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
- b) zakaz dzielenia działki,
- c) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) standardy kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie więcej niż 60%,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
- 5,0m od ulic lokalnych i dojazdowych,
- d) nakaz stosowania w nowej zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z istniejącą na działce zabudową lub formami sąsiadującej architektury, uwarunkowanych historycznie i kulturowo;
- e) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
- k) dla dachów ustala się:
- spadek połaci dachowych od 250 do 450 lub dachy płaskie,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówkopodobnych,
  - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
- f) dla elewacji nowej zabudowy ustala się:
- nakaz stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych, jak: szkło, kształtki metalowe,
  - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- g) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - wysokość: od 1,5m do 1,7m;
- 4) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dostępność komunikacyjna terenów z sąsiednich ulic lokalnych i dojazdowych,
- b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 planu;
- 7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.
- § 21.1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) tereny zieleni publicznej - zieleniec, jako przeznaczenie podstawowe,
- b) drobne usługi nieuciążliwe na powierzchni nie większej niż 5% związane z przeznaczeniem podstawowym, jako przeznaczenie dopuszczone;
- c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) nakaz zachowania minimum 90% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu,
- b) nowe zagospodarowanie terenu należy wprowadzić przy maksymalnym zachowaniu istniejącej roślinności,
- c) nakaz stosowania przede wszystkim rodzimych gatunków roślin przy wprowadzaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- d) nakaz wprowadzenia jednakowych elementów małej architektury (ławek, latarni itd.),
- e) nakaz wyposażenia terenu w place z urządzeniami zabaw dla dzieci oraz obiekty sportowe,
- f) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40%.
- § 22.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z1 - 2Z1:
- 1) przeznaczenie:
- a) tereny zieleni izolacyjnej wzdłuż komunikacji, jako przeznaczenie podstawowe,
- b) ciągi piesze, jako przeznaczenie dopuszczone,
- c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) nakaz zachowania minimum 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu;

- b) nowe zagospodarowanie terenu należy wprowadzić przy maksymalnym zachowaniu istniejącej roślinności,
- c) nakaz stosowania rodzimych gatunków roślin, odpornych na zanieczyszczenia powietrza przy wprowadzaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- d) zakaz stosowania ogrodzeń,
- e) nakaz wprowadzenia estetycznych elementów małej architektury (ławek, latarni itd.).

§ 23.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-p – 4KD-p:

- 1) przeznaczenie:
  - a) tereny parkingów publicznych, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) nakaz zachowania minimum 15% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu,
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń,
  - c) realizacja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych.

§ 24.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-p /Zl:

- 1) przeznaczenie:
  - a) tereny parkingów, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) tereny zieleni izolacyjnej oddzielającej ulicę zbiorczą od zabudowy mieszkaniowej, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) nakaz zachowania minimum 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu,
  - b) nowe zagospodarowanie terenu należy wprowadzić przy maksymalnym zachowaniu istniejącej roślinności,
  - c) nakaz stosowania rodzimych gatunków roślin, odpornych na zanieczyszczenia powietrza przy wprowadzaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów,
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń,
  - e) realizacja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

§ 25.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P-S/U – 5P-S/U:

- 1) przeznaczenie:
  - a) tereny produkcji i składów z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) tereny usług nieuciążliwych, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) inne przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi administracji, siedziby firm, gastronomia, usługi zdrowia na terenach 3P-S/U i 4P-S/U poza strefą ograniczonego użytkowania dla funkcji chronionych, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - d) na terenie 2P-S/U: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie dopuszczone,
  - e) tereny parkingów, ulic wewnętrznych, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) nakaz zachowania minimum 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki, z wyłączeniem działek nr ew. 10/23, 10/30, 10/31, 10/72 z obrębów 6, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
    - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
    - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) standardy kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojściami: nie więcej niż 80%,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 10,0m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych,
    - 5,0m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych i dojazdowych,
  - e) nakaz stosowania w nowej zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z istniejącą na działce zabudową, z krajobrazem otoczenia i formami sąsiadującej architektury,

- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 13,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
- g) zachowuje się istniejący budynek, działkach o nr ew. 10/89, 10/91, 10/110, 10/112 z obrębu 6, o wysokości 20,86m,
- h) dla dachów ustala się:
- płaskie lub (i) o spadkach od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
- i) dla elewacji nowej zabudowy ustala się:
- nakaz stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych, jak: szkło, kształtki metalowe,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- j) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony ulic publicznych,
  - wysokość: od 1,5m do 1,7m,
- k) ustala się docelową likwidację ogrodów działkowych;
- 4) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dostępność komunikacyjna terenów z ulic publicznych i wjazdów oznaczonych na rysunku planu;
  - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
- 7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.
- § 26.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P-S – 9P-S:
- 1) przeznaczenie:
- a) tereny produkcji i składów z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) istniejące, tj.: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zachowane do czasu wprowadzenia przeznaczenia podstawowego,
- c) tereny parkingów, ulic wewnętrznych, jako przeznaczenie dopuszczone,
- d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) nakaz zachowania minimum 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
  - b) potencjalna uciążliwość zagospodarowania musi zamykać się w granicach działki,
  - c) ustala się docelową likwidację ogrodów działkowych;
- 3) standardy kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojzdzami: nie więcej niż 80%,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 10,0m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych,
    - 5,0m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych i dojazdowych,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 13,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, tj. maksymalnie 4 kondygnacje,
  - e) dla dachów ustala się:
    - płaskie lub (i) o spadkach od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
  - f) dla elewacji nowej zabudowy ustala się:
    - nakaz stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych, jak: szkło, kształtki metalowe,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - g) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
    - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony ulic publicznych,
    - wysokość: od 1,5m do 1,7m;
- 4) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;

- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- dostępność komunikacyjna terenów z ulic publicznych i wjazdów oznaczonych na rysunku planu,
  - parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
- 7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.
- § 27.1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1S:
- 1) przeznaczenie:
- tereny składów z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały, jako przeznaczenie podstawowe,
  - tereny parkingów, ulic wewnętrznych, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - zakaz wprowadzania innego przeznaczenia;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- nakaz zachowania minimum 10% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
  - potencjalna uciążliwość zagospodarowania musi zamykać się w granicach działki;
- 3) standardy kształtowania zabudowy:
- dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 90%,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych i dojazdowych,
  - wysokość zabudowy: maksymalnie 13,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
  - dla dachów ustala się:
    - płaskie lub (i) o spadkach od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
  - dla elewacji nowej zabudowy ustala się:
    - nakaz stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych, jak: szkło, kształtki metalowe,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- f) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony ulic publicznych,
  - wysokość od 1,5m do 1,7m;
- 4) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- dostępność komunikacyjna terenów z ulic publicznych i wjazdów oznaczonych na rysunku planu,
  - parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
- 7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.
- § 28.1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-TSsp:
- 1) przeznaczenie:
- tereny komunikacji samochodowej – stacja paliw, jako przeznaczenie podstawowe,
  - inne przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi handlu, drobna gastronomia itp., jako przeznaczenie dopuszczone na 10% terenu 1KD-TS-sp,
  - tereny parkingów, ulic wewnętrznych, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- nakaz zachowania minimum 10% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
  - dostępność komunikacyjna z ul. Puławskiej;
- 3) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 4) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- dostępność komunikacyjna terenów z wjazdów oznaczonych na rysunku planu,
  - parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;



6) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 29.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Ws – 3Ws:

1) przeznaczenie:

a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne), jako przeznaczenie podstawowe;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,  
b) nakaz zachowania wszystkich istniejących rowów,

c) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód w rowach,

d) dopuszcza się przeprowadzanie przez te tereny ulic wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

e) zakaz zabudowy kubaturowej,

f) zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych do rowów;

3) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 30.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1I-E – 2I-E:

1) przeznaczenie:

a) tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, jako przeznaczenie podstawowe,

b) tereny parkingów, ulic wewnętrznych, jako przeznaczenie dopuszczone;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,

b) dostępność komunikacyjna terenu 1I-E z ulicy zbiorczej (2KD-Z),

c) nakaz zapewnienia dojazdu do terenu 2I-E poprzez teren 2P-S, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31.1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1I-L:

1) przeznaczenie:

a) tereny urządzeń lotniczych, jako przeznaczenie podstawowe,

b) tereny parkingów, ulic wewnętrznych, jako przeznaczenie dopuszczone;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,

b) dostępność komunikacyjna terenu z ulicy dojazdowej (4KD-D).

§ 32.1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1I-T/I-E:

1) przeznaczenie:

a) tereny obiektów i urządzeń telekomunikacji, jako przeznaczenie podstawowe,

b) tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, jako przeznaczenie podstawowe,

c) tereny parkingów, ulic wewnętrznych, jako przeznaczenie dopuszczone;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,

b) nakaz zapewnienia dojazdu poprzez teren 3P-S/U, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1I-W – 2I-W:

1) przeznaczenie:

a) tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, jako przeznaczenie podstawowe,

b) tereny parkingów, ulic wewnętrznych, jako przeznaczenie dopuszczone;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,

b) nakaz zachowania minimum 15% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,

c) dostępność komunikacyjna terenu 1I-W: z ulicy dojazdowej 9KD-D,

d) nakaz zapewnienia dojazdu do terenu 2I-W: poprzez teren 4P-S/U, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1K-K, 2K-K:

1) przeznaczenie:

a) tereny kolejowe (bocznica kolejowa EC Siekierki), jako przeznaczenie podstawowe;

2) warunki zagospodarowania terenu:

b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,

- c) pozostałe nieoznaczone bocznicę do zagospodarowania zgodnie z potrzebami inwestorskimi,
- d) realizacja przystanków kolejowych w rejonach lokalizacji wyznaczonych na rysunku planu.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 35.1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w następującej wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 20%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MW – 20%;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem U/MW – 20%;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem U – 30%;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem UC – 30%;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolem P-S, P-S/U – 30%;
- 8) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem, a nie wymienionych w tym paragrafie – 1%.

2. Opłata, o której mowa w ust. 1, będzie pobierana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku w razie

zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

3. Ustala się, że do czasu przewidzianych w planie inwestycji celu publicznego możliwe jest użytkowanie terenu zgodnie z dotychczasowym, pod warunkiem nie spowodowania ponadnormatywnego pogorszenia standardów jakości środowiska na poszczególnych terenach obszaru planu oraz sposobu użytkowania terenu niekolidującego ze sposobem użytkowania innych terenów na obszarze planu.

§ 36.1. Traci moc „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zawartego między ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza” zatwierdzony uchwałą Nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998r., w zakresie objętym granicami tego planu.

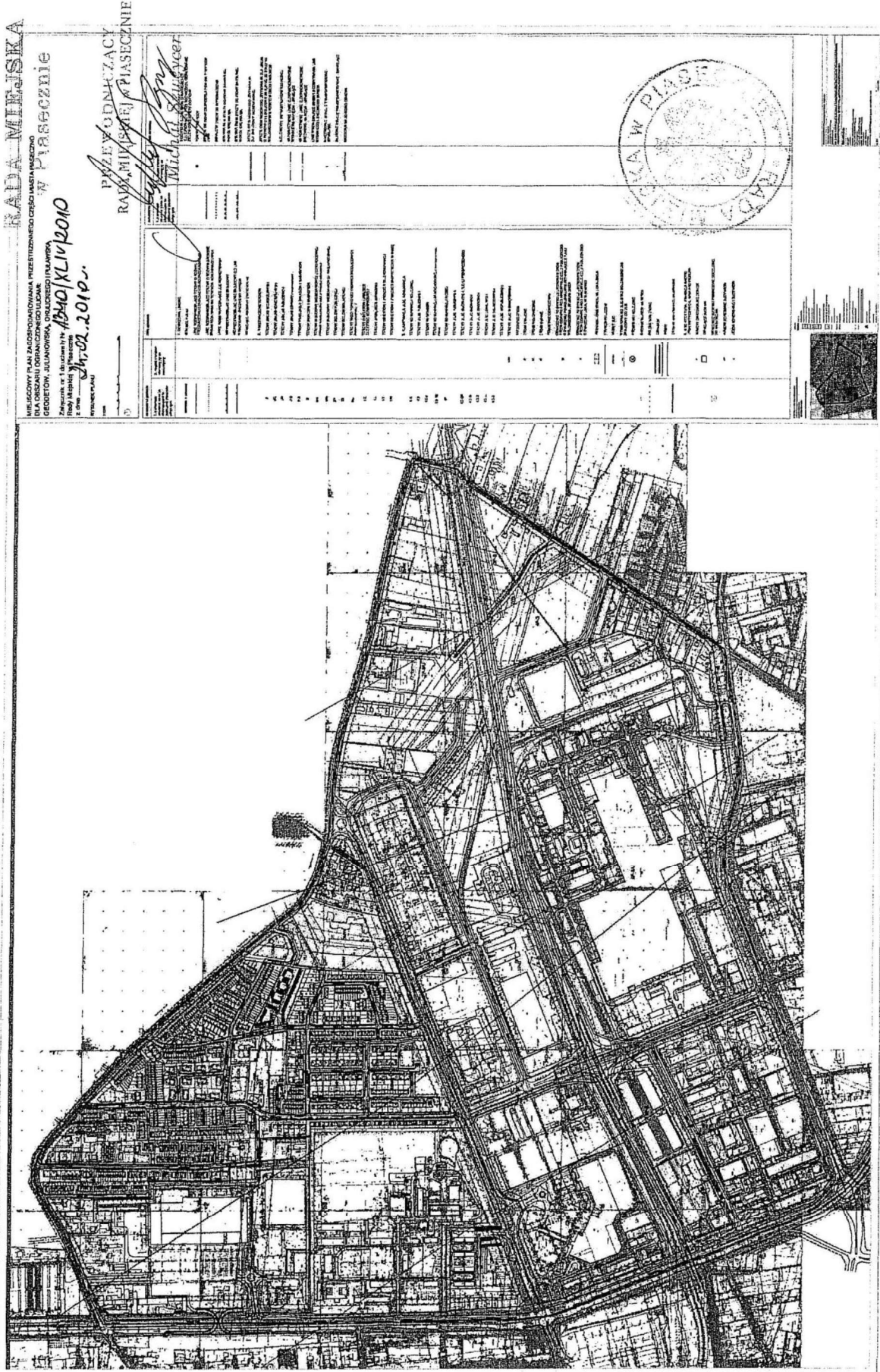
2. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 37.1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

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

2. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Michał Szweyger*



Załącznik nr 2  
do uchwały nr 1340/XLIV/2010  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 24 lutego 2010r.

Wykaz uwag  
wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia złożonych do miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami:  
Geodetów, Julianowską, Okulickiego i Puławską

Ip.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piasecznie załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	17.11.2009r.	p. Grzegorz Leszczyński p. Beata Leszczyńska	Uwaga dotyczy: 1. pozostawienia dotychczasowych form możliwości zabudowy terenów działek objętych uwagą, wg ustaleń zawartych w obowiązującym ogólnym planie miejscowym (Uchwała Nr 613/LI/98), tj. przede wszystkim odnośnie: a) przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, b) brak ograniczeń odnośnie wysokości zabudowy c) brak ograniczeń odnośnie % powierzchni zabudowy działki.	Działki nr ew. 21/4, 21/5 z obręb 3 (właściciele)	19MN; 2KD-p/ZI		-		-	Uwaga odrzucona. Na przedmiotowym terenie nie jest możliwe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – w oparciu o uwagę nr 15 wprowadza się przeznaczenie pod usługi komercyjne.  W miejscowym planie, dla wszystkich jednostek (oprócz infrastruktury technicznej oraz terenów kolejowych) wyznacza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, celem jej ochrony w minimum wyznaczonym zakresie. Podobnie, dla wszystkich jednostek wyznacza się maksymalną wysokość zabudowy, celem ograniczenia zbyt dużych rozbieżności w wysokościach zabudowy na poszczególnych jednostkach.
2.	17.11.2009r.	p. Cezary Gregorczyk p. Iwona Woźniak – Gregorczyk	Uwaga dotyczy: 1. pozostawienia dotychczasowych form możliwości zabudowy terenów działek objętych uwagą, wg ustaleń zawartych w obowiązującym ogólnym planie miejscowym (Uchwała Nr 613/LI/98), tj. przede wszystkim odnośnie: a) przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, b) brak ograniczeń odnośnie wysokości zabudowy c) brak ograniczeń odnośnie % powierzchni zabudowy działki.	Działki nr ew. 21/4, 21/5 z obręb 3 (właściciele)	19MN; 2KD-p/ZI		-		-	Uwaga odrzucona. Na przedmiotowym terenie nie jest możliwe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – w oparciu o uwagę nr 15 wprowadza się przeznaczenie pod usługi komercyjne.  W miejscowym planie, dla wszystkich jednostek (oprócz infrastruktury technicznej oraz terenów kolejowych) wyznacza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, celem jej ochrony w minimum wyznaczonym zakresie. Podobnie, dla wszystkich jednostek wyznacza się maksymalną wysokość zabudowy, celem ograniczenia zbyt dużych rozbieżności w wysokościach zabudowy na poszczególnych jednostkach.
3.	27.11.2009r.	VI Sp. z o.o.	Uwaga dotyczy: zastąpienia lit. a, z rozdziału 3 § 19 ust. 1 pkt 2, o treści: „ nakaz zachowania dla terenu 1UC: min. 10%, dla terenów 2UC i 5UC: min. 15%, dla terenów 3UC i 4UC: min. 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki” zapisem o treści: „nakaz zachowania dla terenu 1UC: min. 10%, dla terenów 2UC, 3UC, 4UC i 5UC: min. 15%, udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki”;	Działki nr ew. 3/29, 3/30, 3/31, 3/27 z obręb 6 (użytkownik wieczysty)	4UC 3KD-Z, ul. Elektroniczna	+/-	+/-	+/-	+/-	Uwaga przyjęta częściowo: Tekst planu zostanie skorygowany poprzez ustalenie 15% PBC dla jednostki 4UC.
4.	30.11.2009r.	p. Zygmunt Stanek	Uwaga dotyczy: 1. zmiany przeznaczenia działki nr ew. 2/3, na umożliwiające: prowadzenie działalności usługowej, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (nawet w ograniczonym zakresie).	Działka nr ew. 2/3 z obręb 9	Działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 2I-W	+/-	+/-	+/-	+/-	Uwaga przyjęta częściowo. Tekst i rysunek planu zostanie skorygowany poprzez włączenie przedmiotowej działki do jednostki 2P-S/U i jednocześnie likwidację jednostki 2I-W.
5.	09.12.2009r.	p. Teresa i Andrzej Jablonscy	Uwaga dotyczy: 1. akceptacji poszerzenia ul. Energetycznej (2KD-Z) o 2,5-3,0m na terenie działki ew. nr 25/7.	Działka nr ew. 25/7 z obręb 3	19MN; 2KD-p/ZI 2KD-Z, ul. Energetyczna.		-		-	Uwaga odrzucona. Zatwierdzony projekt ul. Energetycznej, do którego rozwiązania został dostosowany plan, zakłada na wysokości działki nr ew. 25/7 poszerzenie ulicy Energetycznej (kosztem działki nr ew. 25/7) o ok. 5,7 do 6,0m.  Niespójna treść uwagi.

6.	11.12.2009r.	TG Instalacje	Uwaga dotyczy: 1. uwzględnienia w planie nowej drogi gminnej o klasie lokalnej, szerokości 6,0m o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, przebiegającej przez działki (z obręb 6): 10/152, 10/97, 10/102, 10/104, 10/108, 10/119, 10/103, 10/101, 10/38, 10/43, 10/39, 10/41, 10/42; 2. propozycji alternatywnego wjazdu na działki ew. nr 10/79, 10/153, 10/154 (obręb 6) – siedziby spółek: Dacpol oraz TG Instalacje; 3. propozycji alternatywnego zabezpieczenia pasa drogowego i zapewnienia dojazdu do działki ew. nr 10/154 – siedziba spółki TG Instalacje; 4. podniesienia wysokości zabudowy do 30,0m (od istniejącego poziomu gruntów do najwyższego poziomu dachu).	Działki nr ew. 10/152, 10/97, 10/102, 10/104, 10/108, 10/119, 10/103, 10/101, 10/38, 10/43, 10/39, 10/41, 10/42 oraz 10/79, 10/153, 10/154 z obręb 6	Działki znajdujące się na terenie oznaczonym symbolem 4P-S/U.					-	Uwaga odrzucona. Skomunikowanie jednostki 4P-S/U zakłada się w planie poprzez ulice wewnętrzne, niepubliczne. Proponowana w uwadze wysokość zabudowy znacznie przekracza dopuszczoną w planie oraz istniejącą na danym terenie wysokość zabudowy.
7.	11.12.2009r.	p. Adam Osiński	Uwaga dotyczy: 1. zachowania malej strefy dla zakładów o produkcji uciążliwej; 2. utworzenia szerokiej drogi gminnej przechodzącej przez środek terenu 4P-S/U („równoległej do ul. Okulickiego, łączącej ul. Elektroniczną a na zachodzie skracającą na ul. Okulickiego lub ul. Przemysłowej).	Działka przy ul. Puławskiej 34 (brak określenia nr ew. działki)	Działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 4P-S/U.					-	Uwaga odrzucona. Obowiązujący plan ustala ograniczenie uciążliwości inwestycji/obiektów do granic własnych działki. Skomunikowanie jednostki 4P-S/U zakłada się w planie poprzez ulice wewnętrzne, niepubliczne.
8.	14.12.2009r.	p. Sławomir Tarczyk	Uwaga dotyczy: 1. wyznaczenia na działce o nr ew. 20/8 w obr. 8 minimalnych odległości zabudowy, tj. 6,0m od krawędzi projektowanych ulic, zgodnie z art. 43.1 Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r.;	Działka nr ew. 20/8 z obręb 8	Działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 1P-S.	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	Uwaga przyjęta częściowo – linie zabudowy zostaną skorygowane zgodnie z zasadami przyjętymi dla sąsiednich terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, tj. odległość linii zabudowy od: ulic zbiorczych – 10,0m, ulic dojazdowych – 5,0m.
9	14.12.2009r.	DACPOL Sp. z o.o.	Uwaga dotyczy: 1. uwzględnienia w planie nowej drogi gminnej o klasie lokalnej, szerokości 6,0m o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, przebiegającej przez działki (z obręb 6): 10/152, 10/97, 10/102, 10/104, 10/108, 10/119, 10/103, 10/101, 10/38, 10/43, 10/39, 10/41, 10/42; 2. propozycji alternatywnego wjazdu na działki ew. nr 10/79, 10/153, 10/154 (obręb 6) – siedziby spółek: Dacpol oraz TG Instalacje; 3. propozycji alternatywnego zabezpieczenia pasa drogowego i zapewnienia dojazdu do działki ew. nr 10/154 – siedziba spółki TG Instalacje; 4. podniesienia wysokości zabudowy do 30,0m (od istniejącego poziomu gruntów do najwyższego poziomu dachu).	Działki nr ew. 10/152, 10/97, 10/102, 10/104, 10/108, 10/119, 10/103, 10/101, 10/38, 10/43, 10/39, 10/41, 10/42 oraz 10/79, 10/153, 10/154 z obręb 6	Działki znajdujące się na terenie oznaczonym symbolem 4P-S/U.					-	Uwaga odrzucona. Skomunikowanie jednostki 4P-S/U zakłada się w planie poprzez ulice wewnętrzne, niepubliczne. Proponowana w uwadze wysokość zabudowy znacznie przekracza dopuszczoną w projekcie planu oraz istniejącą na danym terenie wysokość zabudowy.
11.	22.12.2009r.	TG Instalacje	Uwaga dotyczy: 1. uwzględnienia i zaprojektowania wjazdu do działek o nr ew. 10/154, 10/38, 10/43 od ul. Elektronicznej.	Działki nr ew. 10/154, 10/38, 10/43 z obręb 6	Działki znajdujące się na terenie oznaczonym symbolem 4P-S/U.	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	Uwaga przyjęta częściowo. Na rysunku planu zostanie oznaczony „główny wjazd” na przedmiotowe działki z ul. Przemysłowej.
12.	23.12.2009r.	EVI Sp. z o.o.	Uwaga dotyczy: 1. udostępnienia części działki o nr ew. 4 (władania: Gmina Piaseczno) pod projekt i budowę drogi będącej fragmentem wewnętrznego układu komunikacyjnego inwestycji (obiekt handlowy) planowanej przez EVI Sp. z o.o. na działkach nr ew. 3/35, 3/29, 3/30, 3/31, 3/27.	Działka nr ew. 4 z obręb 6	Działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 4UC.					-	Uwaga odrzucona. Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu mpzp.
15.	29.12.2009r.	Europejski Fundusz Hipoteczny S.A. Warszawa Wilanów	Uwaga dotyczy: 1. zachowania aktualnie obowiązującego przeznaczenia terenu, tj. pod mieszkalnictwo o wszelkich formach oraz usługi komercyjne w zakresie handlu, gastronomii i rzemiosła z dopuszczeniem innych funkcji nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym; 2. zachowania aktualnie obowiązujących zasad zagospodarowania: a) poprzez nie ustalanie ograniczenia w wysokości zabudowy lub ustalenie ograniczenia wysokości zabudowy max 20,0m od istniejącego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, b) poprzez nie ustalanie nakazu utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na działce lub ustalenie nakazu utrzymania min. 20% udziału ww. powierzchni; 3. zachowania aktualnie obowiązujących standardów kształtowania nowej zabudowy: a) poprzez ni ustalanie max powierzchni zabudowy przedmiotowych działek lub ustalenie max powierzchni zabudowy w wysokości 80% powierzchni działek nr 21/4 i 21/5, b) nie ustalanie wskaźnika intensywności zabudowy lub ustalenie tego wskaźnika max 4,0, c) poprzez dopuszczenie dla zabudowy usługowej dachów płaskich, 4. wyłączenia w granicach działek nr 21/4 i 21/5 obowiązujących ustaleń oznaczonych symbolem 2KD-p/ZI i wprowadzenia na tym obszarze ustaleń, jak w uwagach nr: 1, 2, 3.	Działki nr ew. 21/4, 21/5 z obręb 3	19MN; 2KD-p/ZI	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	Uwaga przyjęta częściowo. Tekst i rysunek planu zostanie skorygowany poprzez wyznaczenie nowej jednostki dla przedmiotowych działek oraz ustalenie przeznaczenia podstawowego pod usługi komercyjne (hotel) z towarzyszącą pełną infrastrukturą usługową, oraz następujących zasad zagospodarowania: maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji, dopuszczenie lokalizacji garażu podziemnego, nakaz zachowania minimum 20% PBC.

17.	29.12.2009r.	Zakład Ubezpieczeń Społecznych III Oddział w Warszawie	Uwaga dotyczy: 1. uwzględnienia w planie nowej drogi gminnej o klasie lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu;	Działki nr ew. 10/23, 10/30, 10/31, 10/72, 10/73 z obrębów 6	Działki znajdujące się na terenie oznaczonym symbolem 4P-S/U.	-	-	-	-	Uwaga odrzucona Skomunikowanie jednostki 4P-S/U zakłada się w planie poprzez ulice wewnętrzne, niepubliczne.
18.	30.12.2009r.	Aurantia Sp. z o.o. sp.k.	Uwaga dotyczy: 1. uwzględnienia funkcji MW, MN, U.	Działki ew. stanowiące jednostkę 15MN. (właściciele działki nr ew. 539/3 z obrębów 3)	15MN	+/-	+/-	+/-	+/-	Uwaga przyjęta częściowo w odniesieniu do działki nr ew. 539/3 z obrębów 3, pod kątem wprowadzenia dodatkowych funkcji: MW zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i U usług nieuciążliwych oraz wprowadzenie nakazu dostosowania wysokości zabudowy wielorodzinnej do wysokości sąsiedniej zabudowy istniejącej. Skorygowanie linii zabudowy na rysunku planu, poprzez ich przesunięcie w kierunku ul. Energetycznej, zgodnie z ustaleniami dla sąsiadujących jednostek. Brak jasnego sformułowania treści uwagi.
19.	30.12.2009r.	p. Marianna i Maciej Strzemiński	Uwaga dotyczy: 1. przesunięcia linii zabudowy co najmniej o 5,0m od granicy bryły budynku od strony zachodniej w głąb działki.	Działka nr ew. 529 z obrębów 3	Działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 15MN.	-	-	-	-	Uwaga odrzucona. W planie zachowuje się charakter istniejącej zabudowy danego obszaru.
21.	01.12.2009r.	p. Andrzej Generowicz	Uwaga dotyczy: 1. znalezienia inwestorów strategicznych dla rozwoju produkcji lamp mikrofalowych oraz półprzewodników lub zmodernizowania zakładów na potrzeby innej działalności zgodnej z tradycjami tego terenu i technicznym wykształceniem pracujących tu ludzi; 2. sprzedaży majątku większej liczbie inwestorów, którzy inwestując swoje środki w nowe działalności, mogliby stworzyć kolejne miejsca pracy.	Brak oznaczenia nieruchomości, której dotyczy uwaga.	4P-S/U	-	-	-	-	Uwaga odrzucona. Pismo nie dotyczy ustaleń projektu mpzp.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:

*Michał Szweyger*

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 1340/XLIV/2010  
Rady Miasta i Gminy Piaseczno  
z dnia 24 lutego 2010r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA PIASECZNO**  
dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską, Okulickiego i Puławską  
Określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasad ich finansowania

- I. Wstęp.
  - II. Podstawy prawne.
  - III. Cele i metody opracowania.
  - IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.
  - V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy.
  - VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Ulianowską, Okulickiego i Puławską.
- I. Wstęp  
Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Burmistrza Miasta i Gminy art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).
  - II. Podstawy prawne
    - Ustawa z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).
    - Ustawa z dn. 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.).

- Ustawa z dn.26 listopada 1998r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999- 2003 (Dz.U. Nr 162, poz. 1119, z późn. zm.).
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148, z późn. zm.).

### III. Cele i metody opracowania

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych Miasta i Gminy oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy.

### IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta i Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Miasta i Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta i Gminy Piaseczno na terenie objętym planem należy: modernizacja i budowa nowych dróg typu: KD-L i KD-D wraz z ich oświetleniem oraz uzbrojenie terenu w wodociągi i kanalizację, w tym deszczową.

### V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Miasta i Gminy Piaseczno

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta i Gminy określa ustawa o finansach publicznych.

Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art. 3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art. 4.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami daje możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, która wynosi nie więcej niż 50 % różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury.

Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Budżet gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy.

Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).

Programy unijne zawiązane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Gminie zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.

- VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Miasta i Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: Geodetów, Ulianowską, Okulickiego i Puławską  
Orientacyjne koszty realizacji w inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przedstawione w poniższej tabeli wg cen z III kwartału 2009 roku.

Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Miasta i Gminy i wielkości ruchu budowlanego. Zostały określone w kolejnych etapach czasowych:

I etap 2010 – 2011 rok,

II etap – 2012 – 2013 rok,

III etap 2013 – 2015 rok.

L.p.	Zadanie, inwestycja	wielkość, ilość (m <sup>2</sup> )	nakład w pln	termin realizacji	Uwagi
1.	Wydzielenie i wykupienie terenu pod drogi lokalne i dojazdowe	18600,0 m <sup>2</sup>	9.300.000,00	I etap	
2.	Budowa wodociągu	1860,00 m <sup>2</sup>	1.261.080,00	II etap	założono budowę w nowych odcinkach ulic
3.	Budowa kanalizacji sanitarnej z przyłączami i przepompownią	1860,00 m <sup>2</sup>	1.865.580,00	II etap	
4.	Budowa kanalizacji deszczowej	1980,00 m <sup>2</sup>	2.096.820,00	II etap	zaliczono nowe i modernizowane ulice
5.	Budowa oświetlenia ulicznego	1980,00 m <sup>2</sup>	328.680,00	III etap	zaliczono nowe i modernizowane ulice
6.	Budowa jezdni drogi	39600,00 m <sup>2</sup>	10.533.600,00	III etap	zaliczono nowe i modernizowane ulice
	Razem		25.385.760,00		

W koszty te nie wliczono nakładów realizacji inwestycji zaopatrzenia w energię elektryczną z uwagi na odrębne zasady finansowania.

Dla dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym ustala się:

- 1) droga klasy G – główna i Z - zbiorcza oznaczone na rysunku planu jako 1 KD-G i 1 KD-Z oraz 2 KD zasady realizacji i finansowania budowy i przebudowy dróg o znaczeniu ponadlokalnym, tj. drogi wojewódzkiej, określą stosowne umowy pomiędzy Miastem i Gminą Piaseczno a właściwym zarządcą dróg.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Michał Szweycer*