

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, ujętych w niniejszym planie podlega przepi-

som ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.). Wydatki majątkowe miasta, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

§ 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. z 2001r. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

V-ce Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*mgr inż. Andrzej Swat*

**4581**

**UCHWAŁA Nr 1441/XLVIII/2010  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**

z dnia 16 czerwca 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Wschodnią, Kilińskiego, Świętojańską, Al. Kalin, Czajewicza, Gerbera i od zachodu granicą Cmentarza (obszar A21).**

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 702/XXV/2008 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27 sierpnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania prze-

strzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Wschodnią, Kilińskiego, Świętojańską, Al. Kalin, Czajewicza, Gerbera i od zachodu granicą Cmentarza (obszar A21), stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno”, Rada Miejska w Piasecznie uchwała, co następuje:

## Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Wschodnią, Kilińskiego, Świętojańską, Al. Kalin, Czajewicza, Gerbera i od zachodu granicą Cmentarza (obszar A21), zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica Cmentarza i południowa linia rozgraniczająca ulicy Wschodniej;
- 2) od wschodu: oś istniejącej jezdni ul. Kilińskiego, od skrzyżowania z ul. Gerbera oś istniejącej jezdni ul. 17go Stycznia do wschodniej linii rozgraniczającej ul. Świętojańskiej, następnie wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej ul. Świętojańskiej do wysokości skrzyżowania z Al. Kalin;
- 3) od południa: od wschodniej linii rozgraniczającej ul. Świętojańskiej do zachodniej linii rozgraniczającej ul. Świętojańskiej na wysokości skrzyżowania z Al. Kalin, następnie wzdłuż północnej linii rozgraniczającej Al. Kalin do zachodniej linii rozgraniczającej ul. Czajewicza;
- 4) od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Czajewicza do osi ul. Gerbera, następnie wzdłuż osi ul. Gerbera do południowo – zachodniego narożnika cmentarza i wzdłuż zachodniej granicy cmentarza.

§ 2. Plan, którego obszar zajmuje powierzchnię ok. 16 ha, składa się z następujących części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na brak określenia ww. elementów w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno, w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) oznaczenia liniowe:
  - a) granica planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania terenów komunikacyjnych,
  - d) obowiązujące linie zabudowy,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) przeznaczenie terenów:
  - a) U – tereny usług nieuciążliwych,
  - b) U-K – tereny usług kultury,
  - c) U-Os – tereny usług oświaty (szkoła),

- d) U/MN – tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- e) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- f) U/MW - tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- g) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- h) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- i) ZC – tereny cmentarzy;

3) klasyfikacja ulic, komunikacja:

- a) tereny ulic publicznych:
    - KD-G – tereny ulic głównych,
    - KD-L – tereny ulic lokalnych,
    - KD-D – tereny ulic dojazdowych,
  - b) ścieżki rowerowe;
- 4) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych:
- a) budynki przeznaczone docelowo do likwidacji;
- 5) ochrona środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) granica 50m strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
  - b) granica 150m strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
  - c) obszary i obiekty wpisane do rejestru WKZ,
  - d) obiekty wpisane do ewidencji zabytków,
  - e) obiekty wskazane do objęcia ochroną,
  - f) szpalery drzew do wprowadzenia.

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

1) oznaczenia liniowe:

- a) linie rozgraniczające tereny poza granicami planu,
  - b) istniejące podziały ewidencyjne;
- 2) klasyfikacja ulic, komunikacja:
- a) tereny ulic niepublicznych:
    - KDW - tereny ulic wewnętrznych,
  - b) kategorie dróg:
    - (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),
  - krawężniki ulic,
  - nazwy ulic,
  - ulice jednokierunkowe;
- 3) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych:
- a) istniejące budynki,
  - b) liczba kondygnacji budynków;
- 4) ochrona środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
  - b) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - c) granica ochrony ekologicznej WOChK,
  - d) granica ochrony urbanistycznej WOChK,
  - e) szpalery drzew poza granicami planu.

§ 5.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 7) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie (maks. na 40% powierzchni terenu) inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 8) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400,0m<sup>2</sup>;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 14) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków);
- 15) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku maksymalnej sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub w jednostce terenowej, do powierzchni danej działki lub terenu;
- 16) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (objektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 17) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 18) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 19) drzewostanie wartościowym przyrodniczo – należy przez to rozumieć drzewa ozdobne kwalifikujące się do 2 i 3 grupy, określonej w tabeli stawek opłat w obowiązującym rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie stawek opłat dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew, ustanowionym na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, o obwodach nie mniejszych niż 50cm w pierśnicy pnia tj. na wys. 1,30m od poziomemu gruntu;
- 20) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną: nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego

- systemu informacji przestrzennej lub pojazdem samobieżnym;
- 21) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
  - 22) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
  - 23) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczonego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;
  - 24) bannerze – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu;
  - 25) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK) - należy przez to rozumieć obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody;
  - 26) otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego – należy przez to rozumieć obszar chroniony utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody, otaczający ChPK.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 5 ust 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) U – tereny usług nieuciążliwych;
- 2) U-K – tereny usług kultury;
- 3) U-Os – tereny usług oświaty (szkoła);
- 4) U/MN – tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) U/MW - tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 7) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 8) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 9) ZC – tereny cmentarzy;
- 10) tereny komunikacji publicznej:
  - a) KD-G – ulica główna,
  - b) KD-L – ulice lokalne,
  - c) KD-D – ulice dojazdowe.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego poprzez:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników:
  - a) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa,
  - b) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
  - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
  - e) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - f) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
  - g) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
  - h) kształtowania ogrodzeń;
- 3) utrzymanie istniejących obszarów lokalizacji usług z zakresu handlu, rzemiosła, kultury i oświaty;
- 4) dopuszczenie zachowania, adaptacji i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony ulic publicznych, od których wyznaczono te linie zabudowy;
- 5) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicę, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się bieżącą konserwację tej zabudowy oraz możliwość jej przebudowy i nad-

- budowy w istniejącym obrysie budynku, ustalając jednocześnie możliwość jej rozbudowy i odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 6) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, ulic wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 7) wyposażenie terenów ulic lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami: KD-L i KD-D na rysunku planu w ujednolicone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
- 8) przeznaczenie na cele publiczne:
- terenów ulic publicznych,
  - obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
  - terenów usług publicznych ze szczególnym uwzględnieniem usług z zakresu kultury i oświaty;
- 9) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz wielorodzinnej MW w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 10) dopuszczenie lokalizowania reklam na terenach oznaczonych symbolem U, na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy wraz z jej ramą nie przekroczy  $3,0\text{m}^2$ ;
- 11) zakaz lokalizowania szyldów, szyldów reklamowych i bannerów na ogrodzeniach;
- 12) sytuowanie reklam i nośników reklamowych nieokreślonych w przepisach odrębnych dopuszcza się pod warunkami:
- uzgodnienia z gminą lokalizacji i formy w przypadku powierzchni reklamy większej niż  $1,0\text{m}^2$ ,
  - nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
  - nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
  - uzyskania stosownej zgody na reklamę wydanej przez zarządzającego ulicą – w przypadku pasa ulicznego - lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,
- nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
  - nie stosowania reklam o powierzchni większej niż  $10,0\text{m}^2$ ,
  - nie przekraczania wysokości  $6,0\text{ m}$ , mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu,
  - stosowania kolorystyki i formy spójnej z kompozycją architektoniczną budynków;
- 13) zakaz wprowadzania na obszarze planu obiektów wieżowych;
- 14) nakaz dostosowania na terenach publicznych urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego takich, jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- § 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:
- ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
    - dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie posiadanej przez inwestora działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane,
    - nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
    - na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany, oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
      - ulic publicznych i związanych z nimi urządzeń,
      - obiektów infrastruktury technicznej,

- d) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą,
- e) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych (rzeka Jeziorka – poza granicami planu), wód podziemnych i do ziemi,
  - zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,
  - zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe obszarów objętych ochroną, znajdujących się w sąsiedztwie obszaru objętego planem,
  - nowe zagospodarowanie na działkach należy realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych,
  - zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- f) w zakresie ochrony urządzeń wodnych:
- zakaz odprowadzania do rowów ścieków za wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych,
  - realizacja i ochrona urządzeń wodnych musi być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
- zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz mas ziemnych zanieczyszczonych odpadami, w tym gruzem budowlanym,
  - nakaz ochrony wierzchniej warstwy gleby, przy wydobyciu gruntu, poprzez zabezpieczenie i oddzielenie jej od pozostałych warstw,
  - dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych z wykopu w granicach działki pod warunkiem spełnienia ochrony wierzchniej warstwy gleby oraz nie powodując zmiany stanu wody na gruntach sąsiednich,
- h) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu zapisów § 12 pkt 8,
- i) w strefach ochrony sanitarnej cmentarza (50,0m i 150,0m) oznaczonych na rysunku planu, zakaz lokalizacji wszelkich indywidualnych ujęć wody,
- j) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości do 50,0m od granic cmentarza; zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową,
- k) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości 50,0 – 150,0m od cmentarza od warunkiem, że na tym terenie znajduje się sieć wodociągowa, i że wszystkie budynki będą posiadały podłączenie do tej sieci,
- l) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
- wszystkie tereny oznaczone symbolem MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - wszystkie tereny oznaczone symbolami U/MW, MW/U do terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - wszystkie tereny oznaczone symbolami U-K, U-O do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz ochrony istniejących obiektów o walorach kulturowych,
- b) wprowadzanie nowej zabudowy harmonizującej z krajobrazem otoczenia oraz nawiązującej stylem do architektury tradycyjnej dla regionu.
- § 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- 1) wskazanie obiektów wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, podlegających ochronie WKZ na podstawie przepisów odrębnych:
- a) cmentarz parafialny rzymsko – katolicki (1 poł. XIX – XX), kaplica i ogrodzenie z bramą przy ul. Kościuszki – nr rej. 1324 z dnia 2 lutego 1991r.,
- b) dom mieszkalny (ok. 1907) przy ul. Czajewicza 23 – nr rej. 1185 z dnia 30 lipca 1981r.;

- 2) wskazanie obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków oraz obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich robót budowlanych przed wydaniem pozwolenia na ich wykonanie lub przyjęciem zgłoszenia przez właściwy organ:
  - a) budynek przy ul. Czajewicza 41,
  - b) budynek przy ul. Jerozolimskiej 14,
  - c) budynek przy ul. Jerozolimskiej 16,
  - d) budynek mieszkalny (XIX/XXw.) przy ul. Jerozolimskiej 17,
  - e) dom mieszkalny (pocz. XXw.) przy ul. Kościuszki 41,
  - f) dom mieszkalny (pocz. XXw.) przy ul. Kościuszki 45,
  - g) dom mieszkalny (1902) przy ul. Kościuszki 51;
- 3) wskazanie obiektów zabytkowych do objęcia ochroną, w stosunku do których należy roboty budowlane wymagające zgłoszenia lub pozwolenia na budowę, uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków:
  - a) budynek przy ul. Świętojańskiej 14,
  - b) budynek przy ul. Świętojańskiej 16,
  - c) budynek przy ul. Świętojańskiej 22/26;
- 4) zakaz zmiany wystroju i rytmu elewacji oraz geometrii dachu przy pracach budowlanych dotyczących obiektów zabytkowych;
- 5) prace remontowe i modernizacyjne powinny być prowadzone w sposób, który nie spowoduje utraty charakterystycznych cech zabytkowych budynków a w przypadku złego stanu technicznego obiektu, uzgodnienie rozbiórki może być uwarunkowane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków wymogiem sporządzenia karty ewidencyjnej, przekazanej do jego archiwum.

§ 10. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

  - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 13 pkt 4;
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
  - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 5) dopuszczalny spadek dachu:
    - a) dachy wysokie dwu- lub wielospadowe:
      - dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
      - dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - a) 10,0m od ulicy głównej,
    - b) 5,0m od ulic lokalnych, dojazdowych,
    - c) wzdłuż granic działek budowlanych, w przypadkach gdzie nowopowstała zabudowa będzie przylegała całą długością swojej ściany do istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej;
  - 7) sposób wykończenia elewacji i dachów:
    - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - b) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
    - c) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;
  - 8) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
    - a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni,
    - b) o wysokości od 1,5 do 1,7m,
    - c) na całym obszarze obowiązywania planu zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
    - d) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą, ale z przepustami w poziomie terenu zapewniającymi możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny,
    - e) wjazdy na działki budowlane od ulic publicznych: lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy



- skrzyżowaniach dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) linie ogrodzenia od strony ulic publicznych winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg,
  - g) bramy i furtki w ogrodzeniach nie mogą otwierać się na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej i w miejscu sytuowania bram wjazdowych,
  - h) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu,
  - i) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.
- § 11.1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:
- 1) przebudowę istniejących na obszarze planu ulic z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów dla:
    - a) oznaczonej symbolem 1KD-G, ulicy głównej – ul. Gerbera (w granicach planu, zgodnie z przebiegiem w części graficznej planu),
    - b) oznaczonych symbolami KD-L i KD-D (ulic lokalnych i dojazdowych);
  - 2) zakaz zjazdów na posesje z ulicy głównej 1KD-G (ul. Gerbera);
  - 3) skrzyżowania ulicy głównej 1KD-G (ul. Gerbera):
    - a) z ulicą lokalną 1KD-L (ul. Kościuszki) – włączenie od strony centrum miasta Piaseczna,
    - b) z ulicą lokalną 2KD-L (ul. Kilińskiego) – zjazd w kierunku centrum miasta Piaseczna,
    - c) z ulicą lokalną 4KD-L (ul. Świętojańska),
  - 4) zjazdy na prawy skręt z ulicy głównej 1KD-G (ul. Gerbera):
    - a) w ulicę jednokierunkową lokalną 3KD-L (ul. Czajewicza),
    - b) w ulicę dojazdową 1KD-D (ul. Nowa),
  - 5) zakaz wprowadzania zjazdów oraz skrzyżowań innych, niż określone w pkt 3 i 4 niniejszego paragrafu oraz oznaczenia na rysunku planu;
  - 6) dla odcinków ulic, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu nakazuje się realizację placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego (6,0m) oraz umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
  - 7) dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, U-K, U-Os, U/MN, MN, U/MW, MW, MW/U nakazuje się spełnienie na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych poniżej:
    - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
    - b) minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, przy czym 20% miejsc parkingowych należy lokalizować w poziomie terenu,
    - c) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - d) minimum 20 miejsc postojowych na 100 jednoczesnych użytkowników dla obiektów kultury,
    - e) minimum 2 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla obiektów oświaty (szkół);
  - 8) nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej w liczbie wynikającej z ustalonych w niniejszej uchwale wskaźników;
  - 9) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa ulicznego na to pozwala;
  - 10) nakazuje się wyposażenie ulic w chodniki i przejścia dla pieszych;
  - 11) dla nowych inwestycji wymagających pozwolenia na budowę ustala się wymóg uzyskania uzgodnienia komunikacyjnego;
  - 12) nakaz przestrzegania zasad lokalizowania w pasach ulicznych reklam i nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 pkt 12 niniejszej uchwały;
  - 13) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów ulic wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

14) realizację ścieżek rowerowych zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

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
1KD-G (wojewódzka)	ul. Gerbera	główna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 17,5- 32,0 m; w granicach planu fragment ulicy, w tym: na odcinku od zachodniej granicy planu do wysokości cmentarza część przekroju ulicy o szer. 17,5 m; ścieżka rowerowa po południowej stronie ulicy; zakaz lokalizacji w pasie ulicznym (po obu stronach ulicy) na wysokości cmentarza obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
1KD-L (gminna)	ul. Kościuszki	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 22,5- 24,0 m; ulica jednokierunkowa; ścieżka rowerowa po zachodniej stronie ulicy; zakaz lokalizacji w pasie ulicznym (po zachodniej stronie ulicy) obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2KD-L (gminna)	ul. Kilińskiego	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 4,0 – 5,0 m– w granicach planu fragment ulicy do osi istniejącej ulicy Kilińskiego; ulica jednokierunkowa.
3KD-L (gminna)	ul. Czajewicza	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	
4KD-L (gminna)	ul. Świętojańska	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 11,5 - 17,0 m; ścieżka rowerowa po wschodniej stronie ulicy.
1KD-D (gminna)	ul. Nowa	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	
2KD-D (gminna)	ul. Krótka	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	
3KD-D (gminna)	ul. Topolowa	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	
4KD-D (gminna)	ul. Jerozolimska	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	

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

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych ulicach i utrzymanie w istniejących, rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami;
- 3) wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, pod jezdnią, z wyjątkiem

przebiegów poprzecznych, przy czym dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z ulicą w obrębie jezdni tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;

- 4) dopuszcza się, bez zmiany planu, zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji; ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych i budynków oraz wykonania przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami, szczególnie w strefach ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody w strefach ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) rozbudowa gminnej sieci wodociągowej w ulicy:
    - Jerozolimskiej,
  - d) utrzymanie wodociągów w ulicach:
    - Gerbera,
    - Kościuszki,
    - Kilińskiego,
    - Czajewicza,
    - Świętojańskiej,
    - Nowej,
    - Krótkiej,
    - Topolowej,
    - Jerozolimskiej,
  - e) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci ulic hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 6) w zakresie gospodarki ściekowej i wód opadowych:
- a) docelowe wyposażenie terenu w kanalizację zbiorczą,
  - b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
  - c) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni,
  - d) w strefach ochrony sanitarnej wokół cmentarza (50,0 i 150,0m) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do zorganizowanego systemu kanalizacji;
- e) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej w strefach ochrony sanitarnej wokół cmentarza (50,0 i 150,0m) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników, opróżnianych taborem asenizacyjnym,
- f) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych,
- g) odprowadzenie wód opadowych:
- z działek budowlanych mieszkaniowych do gruntu w granicach działki lub do kanalizacji deszczowej,
  - z terenów ulic publicznych i placów: do sieci kanalizacyjnej, po obowiązkowym podczyszczeniu z piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych przed wlotem do kanałów deszczowych, do rowów i do studni chłonnych, do Kanału Piaseczyńskiego i do rzeki Jeziorki,
  - z powierzchni utwardzonych na terenach U, U-K, U-O - po podczyszczeniu przed wlotem do kanałów deszczowych, do rowów, do Kanału Piaseczyńskiego i do rzeki Jeziorki lub studni chłonnych,
  - zachowanie, modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejącej sieci kanalizacyjnej,
- h) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych po podczyszczeniu w miejscu ich powstawania,
- i) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
- j) pozostałe uregulowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,
  - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,
  - c) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej przez Zakład Energetyczny w oparciu o warunki przyłączeniowe (wydane na wniosek poszczególnych inwesto-

- rów) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki,
- d) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- e) dopuszcza się budowę sieci kablowych i wewnątrzowych stacji transformatorowych,
- f) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m,
- g) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- h) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
- i) możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
- a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz indywidualne ogrzewanie jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
- b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny,
- d) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- e) przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
- f) nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony ulicy,
- g) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
- h) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
- i) nakaz przeniesienia w pas uliczny poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią,
- j) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic,
- k) warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 2001r. Nr 97 – dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. oraz Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 1995r. Nr 139 – dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001r.,
- l) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek nakaz zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 9) w zakresie telekomunikacji:
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne w oparciu o operatorów działających na tym terenie,
- b) dopuszcza się kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
- c) zakaz lokalizowania nowych masztowych stacji bazowych, przekaźnikowych i innych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakaz wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz nakaz zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i w prawie miejscowym,

- b) możliwość wyposażenia kilku nieruchomości, sąsiadujących ze sobą, we wspólne urządzenie służące do zbierania odpadów, o których mowa powyżej,
- c) wywóz systemem zorganizowanym odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem, przy czym firmy świadczące te usługi powinny posiadać stosowne decyzje.

§ 13. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) plan adaptuje istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną;
- 3) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki oraz minimalną szerokością frontów działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następującą minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 600m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 250m<sup>2</sup> na segment domu bliźniaczego,
  - b) na terenach usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN - 600m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MW – 800m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MW oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U - 800m<sup>2</sup>;
- 5) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w pkt 4;

- 6) nakaz zachowania minimalnej szerokości działek, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
  - a) 20,0m dla działek o minimalnej powierzchni 800m<sup>2</sup>,
  - b) 18,0m dla działek o minimalnej powierzchni 600m<sup>2</sup>,
  - c) 14,0m dla działek o minimalnej powierzchni 250m<sup>2</sup>;
- 7) ustala się minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: 75°, a optymalny: 90°;
- 8) zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z ulicy głównej (ul. Gerbera);
- 9) przy wydzielaniu nowych działek, na terenach przylegających do ulic publicznych, wprowadza się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz podziałów terenów, niezgodnych z planem miejscowym;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w 50,0m strefie ochrony sanitarnej cmentarza, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 15. 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;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych na terenach przeznaczonych na cele publiczne (tj. na terenach: usług kultury U-K, oświaty U-O);

4) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem.

§ 16.1. Dla terenów, w stosunku do których nastąpi w wyniku uchwalenia planu wzrost ich wartości ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem U – 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN, MN – 20 %;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MW – 20%;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem U/MW, MW/U – 20%;
- 5) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem, a nie wymienionych w tym paragrafie – 0,1%.

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

zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

3. Jednorazowa opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, w stosunku do poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) podstawowe:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) tereny usług nieuciążliwych;</li> </ol> </li> <li>2) dopuszczone:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.</li> </ol> </li> </ol>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nie ustala się;</li> </ol> </li> <li>2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla terenów 1-2U: 15%,</li> <li>b) dla terenu 3U: 50%;</li> </ol> </li> <li>3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojściami:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla terenów 1-2U: 85%,</li> <li>b) dla terenu 3U: 50%;</li> </ol> </li> <li>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów);</li> </ol> </li> <li>6) minimalna wysokość zabudowy:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla terenów 1-2U: 8,0 m,</li> <li>b) dla terenu 3U: nie ustala się;</li> </ol> </li> <li>7) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7;</li> <li>8) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7;</li> <li>9) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8;</li> <li>10) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10-12.</li> </ol>

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;</li> <li>2) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej;</li> <li>3) ustala się ochronę obiektów zabytkowych zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;</li> <li>4) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem, uwarunkowanych kulturowo;</li> <li>5) nakaz zagospodarowania terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni przepuszczalnych z udziałem roślinności okrywowej.</li> </ol>
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 niniejszej uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zjazdy na teren: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 1-2U - z ulicy lokalnej 2KD-L (ul. Kilińskiego),</li> <li>b) 3U – z ulicy dojazdowej 2KD-D (ul. Krótka);</li> </ol> </li> <li>2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.</li> </ol>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 niniejszej uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 niniejszej uchwały.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-K:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) tereny usług kultury;</li> </ol> </li> <li>2) dopuszczone: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.</li> </ol> </li> </ol>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zgodnie ze stanem istniejącym;</li> </ol> </li> <li>2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 15%;</li> </ol> </li> <li>3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 85%;</li> </ol> </li> <li>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów);</li> </ol> </li> <li>6) minimalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 8,0 m ;</li> </ol> </li> <li>7) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7;</li> <li>8) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7;</li> <li>9) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8;</li> <li>10) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10-12.</li> </ol>

Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;</li> <li>2) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej;</li> <li>3) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem, uwarunkowanych kulturowo;</li> <li>4) nakaz zagospodarowania terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni przepuszczalnych z udziałem roślinności okrywowej.</li> </ol>
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 niniejszej uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zjazdy na teren: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 1U-K - z ulicy lokalnej jednokierunkowej 2KD-L (ul. Kilińskiego);</li> </ol> </li> <li>2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.</li> </ol>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 niniejszej uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 niniejszej uchwały.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-Os:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) tereny usług oświaty (szkoła);</li> </ol> </li> <li>2) dopuszczone: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) usługi nieuciążliwe, na powierzchni nie większej niż 10% terenu działki,</li> <li>b) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.</li> </ol> </li> </ol>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zgodnie ze stanem istniejącym;</li> </ol> </li> <li>2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 40%;</li> </ol> </li> <li>3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 60%;</li> </ol> </li> <li>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów);</li> </ol> </li> <li>6) minimalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nie ustala się;</li> </ol> </li> <li>7) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7;</li> <li>8) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7;</li> <li>9) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8;</li> <li>10) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10-12.</li> </ol>



Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;</li> <li>2) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem otoczenia i formami sąsiadującej architektury, uwarunkowanych kulturowo;</li> <li>3) nakaz zagospodarowania terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni przepuszczalnych z udziałem roślinności okrywowej.</li> </ol>
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 niniejszej uchwały.</li> </ol>
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zjazdy na teren: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 1U-Os - z ulicy lokalnej 4KD-L (ul. Świętojańskiej);</li> </ol> </li> <li>2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.</li> </ol>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zgodnie z § 15 niniejszej uchwały.</li> </ol>
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zgodnie z § 16 niniejszej uchwały.</li> </ol>

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) tereny usług nieuciążliwych;</li> <li>b) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> </ol> </li> <li>2) dopuszczone: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.</li> </ol> </li> </ol>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zgodnie ze stanem istniejącym;</li> </ol> </li> <li>2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla terenów 1-2U/MN: 30%,</li> <li>b) dla terenu 3U/MN: 20%;</li> </ol> </li> <li>3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla terenów 1-2U/MN: 70%,</li> <li>b) dla terenu 3U/MN: 80%;</li> </ol> </li> <li>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów);</li> </ol> </li> <li>6) minimalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 8,0 m ;</li> </ol> </li> <li>7) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7;</li> <li>8) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7;</li> <li>9) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8;</li> <li>10) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 9-12.</li> </ol>

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;</li> <li>2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>3) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem, uwarunkowanych kulturowo;</li> <li>4) nakaz zagospodarowania terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni przepuszczalnych z udziałem roślinności okrywowej.</li> </ol>
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 niniejszej uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zjazdy na teren: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 1U/MN – z ulicy Wschodniej (poza granicami planu),</li> <li>b) 2-3U/MN - z ulicy lokalnej 2KD-L (ul. Kilińskiego);</li> </ol> </li> <li>1) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.</li> </ol>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 niniejszej uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 niniejszej uchwały.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;</li> </ol> </li> <li>2) dopuszczone: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkaniowe jednorodzinne lub inne budynki wolnostojące na działce na powierzchni nie większej niż 25% maksymalnej powierzchni zabudowy,</li> <li>b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową,</li> <li>c) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.</li> </ol> </li> </ol>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 600m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o minimalnej szerokości 18,0 m,</li> <li>b) 250m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (pod jeden segment) o minimalnej szerokości 14,0 m;</li> </ol> </li> <li>2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,</li> <li>3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 50%;</li> <li>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowy mieszkaniowej: 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów);</li> <li>b) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu;</li> </ol> </li> </ol>

	<p>6) minimalna wysokość zabudowy: a) nie ustala się;</p> <p>7) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7;</p> <p>8) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej;</p> <p>9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7;</p> <p>10) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego (ewentualnie segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej) oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego;</p> <p>11) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych;</p> <p>12) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8;</p> <p>13) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 9, 11 i 12.</p>
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;</p> <p>2) ustala się ochronę obiektów zabytkowych zgodnie z § 9 niniejszej uchwały.</p>
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 niniejszej uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<p>1) zjazdy na teren: a) z ulic lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D);</p> <p>2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.</p>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 niniejszej uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 niniejszej uchwały.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MW:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<p>1) podstawowe: a) tereny usług nieuciążliwych, b) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>2) dopuszczone: a) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.</p>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej: a) zgodnie ze stanem istniejącym;</p> <p>2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się;</p> <p>3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie ustala się;</p> <p>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: a) 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów);</p>

	<p>6) minimalna wysokość zabudowy: a) 8,0 m ;</p> <p>7) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7;</p> <p>8) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7;</p> <p>9) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8;</p> <p>10) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 9 - 12.</p>
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;</p> <p>2) dopuszcza się zachowanie i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>3) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości zabudowy; w przypadku przebudowy obiektu wprowadzić wysokość zgodną z ustaleniem planu.</p>
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 niniejszej uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<p>1) zjazdy na teren: a) z ulicy Wschodniej – ulica lokalna KD-L poza granicami planu;</p> <p>2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.</p>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 niniejszej uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 niniejszej uchwały.

§ 23 Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<p>1) podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>2) dopuszczone: a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.</p>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	<p>1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: a) 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%;</p> <p>3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 50%;</p> <p>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: a) 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),</p> <p>6) minimalna wysokość zabudowy: a) nie ustala się;</p> <p>7) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7;</p> <p>8) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7;</p> <p>9) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8;</p> <p>10) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 9, 11 - 12.</p>

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;</li> <li>2) ustala się ochronę obiektów zabytkowych zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;</li> <li>3) dopuszcza się zachowanie i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej.</li> </ol>
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 niniejszej uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zjazdy na teren: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) z ulicy lokalnej 4KD-L (ul. Świętojańska),</li> <li>b) z ulicy dojazdowej 4KD-D (ul. Jerozolimska);</li> </ol> </li> <li>2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.</li> </ol>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 niniejszej uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 niniejszej uchwały.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</li> <li>b) tereny usług nieuciążliwych;</li> </ol> </li> <li>2) dopuszczone: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.</li> </ol> </li> </ol>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nie ustala się;</li> </ol> </li> <li>2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%;</li> <li>3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 50%;</li> <li>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów);</li> </ol> </li> <li>6) minimalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nie ustala się;</li> </ol> </li> <li>7) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7;</li> <li>8) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7;</li> <li>9) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8;</li> <li>10) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 9 - 12.</li> </ol>
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 niniejszej uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zjazdy na teren: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) z ulicy lokalnej 4KD-L (ul. Świętojańska);</li> </ol> </li> <li>2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.</li> </ol>

Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 niniejszej uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 niniejszej uchwały.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZC:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny cmentarzy; 2) dopuszczone: a) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) ochrona obiektu zgodnie z § 9 niniejszej uchwały; 2) nakaz zachowania istniejących wejść oraz historycznego układu alei; 3) nakaz utrzymania istniejącego ukształtowania i lokalizacji ogrodzenia z bramą oraz zachowania ich w dobrym stanie technicznym; 4) nakaz ochrony zabytkowej kaplicy i nagrobków z elementami detalu architektonicznego; 5) zakaz lokalizacji reklam i nośników reklamowych na terenie cmentarza oraz na jego ogrodzeniu.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 niniejszej uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulicy lokalnej 1KD-L (ul. Kościuszki); 2) parkowanie w zatokach postojowych wzdłuż ulicy jednokierunkowej 1KD-L (ul. Kościuszki).
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 niniejszej uchwały.

#### Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 26.1. Ustala się sposób rozstrzygnięcia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Ustala się sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały.

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

§ 28. Traci moc na danym obszarze „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza ” przyjęty uchwałą nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998r.

§ 29. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

V-ce Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*mgr inż. Andrzej Swat*



Załącznik nr 2  
do uchwały nr 1441/XLVIII/2010  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 16 czerwca 2010r.

Wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Wschodnią, Kilińskiego, Świętojańską, Al. Kalin, Czajewicza, Gerbera i od zachodu granicą cmentarza (obszar A21)

Lp.	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 1441/XLVIII/2010. z dnia 16062010r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	16.02.2010r.	p. Ignacy Zaręba	Uwaga dotyczy: 1 sprzeciwu wobec wskazania w miejscowym planie, do objęcia ochroną konserwatorską budynku przy ul. Świętojańskiej 16.	Działka nr ew. 52 z obręb 55	2MN					Uwaga odrzucona. Budynek pozostaje w planie wskazany do objęcia ochroną, ze względu na unikatowy już w tym rejonie detal architektoniczny tradycyjnej zabudowy regionu.
2.	07.04.2010r.	p. Krzysztof Menct	Uwaga dotyczy: 1 utrzymania zapisów dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki A21 MW, MN, U, tj. m.in.: a) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa we wszystkich formach, dopuszczając usługi publiczne i komercyjne towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, b) wysokość zabudowy maksimum do 14,0 m, c) nie określanie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenów w strefie „A”.	Działka nr ew. 49 z obręb 55	2MN					Uwaga odrzucona. Teren zostaje w dalszym ciągu przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w ramach jednostki 2MN wraz z określonymi parametrami. Opracowywany plan ma na celu utrzymanie w mieszkaniowej jednorodzinnej, ramach wyznaczonej jednostki 2MN enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

V-ce Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*mgr inż. Andrzej Swat*

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 1441/XLVIII/2010  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 16 czerwca 2010r.

**Rozstrzygnięcie**  
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) - zadania własne miasta.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Wschodnią, Kilińskiego, Świętojańską, Al. Kalin, Czajewi-

cza, Gerbera i od zachodu granicą cmentarza (obszar A21), obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w rozgraniczającymi dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.



§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych miasta to realizacja dróg publicznych (tereny oznaczone symbolami KDL, KDD) na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Wschodnią, Kilińskiego, Świętojańską, Al. Kalin, Czajewicza, Gerbera i od zachodu granicą cmentarza (obszar A21), pod te funkcje oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.). Wydatki majątkowe miasta, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

§ 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. z 2001r. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń sieci wodociągowo - kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. 2006 nr 89 poz. 625 z późn. zm.).

V-ce Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*mgr inż. Andrzej Swat*