

## 5053

### UCHWAŁA Nr 655/XXIV/2008 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 2 lipca 2008 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr 532/XIV/2004 z dnia 22 czerwca 2004r. Rady Miejskiej w Piasecznie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwala, co następuje:

#### Dział I Ustalenia ogólne

##### Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

###### § 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice, zwany dalej planem.

###### § 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

###### § 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,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 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 przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz 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 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

###### § 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) wykaz nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

###### § 5.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu,
- 2) granice gminy Piaseczno,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące granice stref ustanowionych odrębnymi aktami prawnymi:
- 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) granice strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 3) granice terenu górniczego „Konstancin”,
  - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej.
4. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące urządzenia i strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN,
  - 2) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV,
  - 3) zasięg stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania od linii elektroenergetycznych SN i 110 kV,
  - 4) gazociąg wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) dn 400 mm,
  - 5) zasięg strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) dn 400 mm,
  - 6) zasięg strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - 7) zasięg strefy M obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
5. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.
- § 6.
- Ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami dla poszczególnych terenów.
- Rozdział 2**  
**Przepisy ogólne**
- Wyjaśnienie używanych pojęć
- § 7.
- Ileokroć w uchwale jest mowa o:
- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
  - 3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
  - 5) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
    - a) nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt.a,
  - 6) usługach centrotwórczych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność o istotnym znaczeniu dla danej miejscowości jako ośrodka administracyjnego, handlowego, kulturalnego, turystycznego itp,
  - 7) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
  - 8) działkach budowlanych nowo wydzielanych – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po uprawomocnieniu się niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego,
  - 9) front nowo wydzielanej działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie,



- 10) publicznych ciągach pieszych – należy przez to rozumieć drogi publiczne przeznaczone wyłącznie do ruchu pieszego i rowerowego,
- 11) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 12) liniach proponowanych podziałów geodezyjnych – należy przez to rozumieć zalecane w planie, nie stanowiące ustaleń planu, linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 13) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2m oraz balkonów,
- 14) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce budowlanej do jej ogólnej powierzchni,
- 15) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie największą odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych, a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),
- 16) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiących nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzonych części działki budowlanej pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

Ustalenia dotyczące ochrony  
i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń niniejszej uchwały jest:

- 1) ochrona i kształtowanie ład przestrzennego,

- 2) określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni, w tym w szczególności uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zakazu lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji reklam i nośników reklamowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji dominant przestrzennych, ustalenia maksymalnych wysokości zabudowy, obowiązującej kolorystyki budynków, dopuszczalnej geometrii dachów, itd.

Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem

§ 9.

Ustala się, że na całym obszarze planu:

- 1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
- 2) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie określonym w pozwoleniu na budowę,
- 3) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

§ 10.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

§ 11.

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych – oznaczone symbolem przeznaczenia MN/L,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia MN/U,
- 4) tereny usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem przeznaczenia U,

- 5) tereny usług publicznych i centrotwórczych – oznaczone symbolem przeznaczenia UP,
- 6) tereny usług oświaty – oznaczone symbolem przeznaczenia UO,
- 7) tereny obiektów i urządzeń kanalizacyjnych – oznaczone symbolem przeznaczenia K,
- 8) tereny ogrodów działkowych – oznaczone symbolem przeznaczenia ZD,
- 9) tereny zieleni urządzonej, gminnej – oznaczone symbolem przeznaczenia ZP,
- 10) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem przeznaczenia WS.

§ 12.

Ustala się przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDZ,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDL,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDD,
- 4) tereny publicznych ciągów pieszych - oznaczone symbolem przeznaczenia KPP,
- 5) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem przeznaczenia KDW.

§ 13.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:
  - 1) KDZ - 8,0 m,
  - 2) KDL – 6,0 m,
  - 3) KDD - 6,0 m,
  - 4) KPP – 5,0 m.
4. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW – 5,0 m.

5. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.
6. Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń ust. 3 i 4 jedynie w sytuacjach oznaczonych na rysunku planu.
7. Dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.
8. Wskazuje się następujące minimalne odległości zabudowy od osi gazociąg wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) dn 400 mm – 15,0 m w każdą stronę od osi gazociągu.
9. Ustala się minimalne odległości zabudowy od rzeki Jeziorki i rowów melioracyjnych, wskazane w §18 ust. 6 pkt 11.
10. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się:
  - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - 2) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - 4) nakazuje się dostosowanie architektury budynków i budowli projektowanych oraz przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe, z zachowaniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - 5) na całym obszarze planu zabrania się lokalizowania obiektów o charakterze dominant przestrzennych, tj. obiektów budowlanych nie będących budynkami o maksymalnej wysokości powyżej 15,0 m.

§ 14.

1. Drogi publiczne powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, itp.

2. Nowe zagospodarowanie terenu powinno zapewniać wysokie walory przestrzenne i architektoniczne.
3. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
  - 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
  - 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0 m od poziomu terenu,
  - 5) ogrodzenie powinno być ażurowe, powyżej cokółu, z zastrzeżeniem pkt 8,
  - 6) wysokość cokółu nie może przekraczać 0,6m,
  - 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
  - 8) dla terenów położonych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami 1.KDZ, 2.KDZ, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń, o których mowa w pkt.7,
  - 9) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
  - 10) ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

§ 15.

1. Na całym obszarze planu zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem,

że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3m<sup>2</sup>.

3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
  - 3) zakazuje się wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam na wspornikach przekraczających linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.
4. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
5. Ustalenia pkt 1 - 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie scalania, łączenia i podziałów terenów na działki budowlane

§ 16.

1. Ustala się możliwość scalania, łączenia i podziałów istniejących działek na działki budowlane, na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
  - 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,
  - 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.
2. Dopuszcza się zainwestowanie nowo wydzielanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:
  - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa po-

- wierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.
3. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w § 10.
4. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt 2,
  - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 5,0 m lub ustanowienia służebności na nieruchomościach przeznaczonych do zabudowy.
5. W przypadku terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U dopuszcza się 20% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, dla jednej nowo wydzielonej działki, która nie spełnia wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek określonych w ust. 4, pkt 2 §§ 21, 23 i 24.
6. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu.

#### Zasady ochrony dóbr kultury

##### § 17.

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 60-66/11, 60-66/12, 60-66/13, 60-66/14, 60-66/16, 60-66/17) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolami i numerami 60-66/11, 60-66/12, 60-66/13, 60-66/14, 60-66/16, 60-66/17.
2. Na terenie strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:
  - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi -

uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,

- 2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- 4) obowiązek uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed rozpoczęciem tych badań.

#### Zasady ochrony i kształtowania środowiska

##### § 18.

1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu.
2. Wskazuje się granice Strefy Szczególnej Ochrony Ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu.
3. Na Obszarach, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązują przepisy określone w ustawie o ochronie przyrody i Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego dotyczącym tych Obszarów.
4. Wskazuje się granice terenu górniczego „Konstancin”, oznaczoną na rysunku planu.
5. W granicach Obszaru, o którym mowa w ust. 4 obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych powołujących ten Obszar.
6. Ustala się, że na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
  - 1) nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych, wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasów należących do indywidualnych właścicieli,
  - 2) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,

- 3) ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów krajowych i międzynarodowych,
- 4) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
- 5) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru rowów melioracyjnych oraz zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
- 6) nakazuje się konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w miejscach kolizji z budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora/właściciela działki budowlanej inwentaryzacji rurociągów melioracyjnych, natomiast w przypadku gdy przebudowa nie jest uzasadniona, tj. np. w miejscu kolizji z inwestycją liniową, nakazuje się podjęcie innych działań mających na celu ochronę rurociągów melioracyjnych, takich jak ręczne prowadzenie prac ziemnych w miejscu kolizji, zastosowanie bezwykopowej metody wykonania, wykonania w rurze osłonowej, itp,
- 7) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych, wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego, za wyjątkiem eksploatacji, konserwacji i remontów w celu zachowania funkcji,
- 8) ustala się nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych, w tym nakaz zapewnienia możliwości wstępu na działkę w celu lokalizacji awarii skutkującej brakiem odpływu na działce sąsiedniej oraz nakaz niezwłocznego usunięcia tej awarii na koszt właściciela działki, na której wystąpiła,
- 9) ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań na rowach melioracyjnych z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych,
- 10) ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki oraz konserwację rowów melioracyjnych, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż raz w roku,
- 11) ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż:
  - a) określona na rysunku planu od linii brzegowej rzeki Jeziorki,
  - b) 5,0 m, licząc od górnej krawędzi rowów melioracyjnych,
- 12) wprowadza się ochronę wód podziemnych ( w tym wód leczniczych ze złoża „Konstancin”) poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,
- 13) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska,
- 14) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów Prawo Ochrony Środowiska, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- 15) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane,
- 16) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 17) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

- 18) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 19) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie progowych wartości poziomów hałasu wskazuje się:
  - a) wartość progową poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki dla godzin dziennych – 55 dB i dla godzin nocnych 50 dB,
  - b) wartość progową poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi oraz zabudowy zagrodowej dla godzin dziennych – 60dB i dla godzin nocnych 50 dB,
- 20) na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, UO położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami 1.KDZ, 2.KDZ, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysoko- i średniopiennej, w tym zimozielonej w pasie o szerokości co najmniej 5,0 m lub innych zabezpieczeń akustycznych.

Ustalenia dla obszarów wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi

#### § 19.

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu:
  - 1) stref szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i 110 kV,
  - 2) strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia 400 dn,
  - 3) strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - 4) strefy M obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie,
  - 5) terenu górniczego „Konstancin”.
2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska.
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w ust. 2, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.
4. Wskazuje się zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych elektroenergetycznych linii SN wynoszącej po 5,0 m w każdą stronę od osi linii SN i 15,0 m w każdą stronę od osi linii 110 kV.
5. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 4 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:
  - 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
  - 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.
6. Wskazuje się zasięg strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) dn 400 mm wynoszącej po 15,0 m w każdą stronę od osi gazociągu.
7. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 6 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
8. Strefy, o których mowa w ust. 4 mogą być weryfikowane po zastosowaniu zasad ustalonych w ust. 3, w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz po uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
9. Wskazuje się zasięg strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczonej na rysunku planu.
10. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 9 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych, w tym:



- 1) zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
  - 2) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
  - 3) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.
11. Zakazy, o których mowa w ust. 10 mogą być zniesione wyłącznie na podstawie decyzji wydanej przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
12. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 9 i oznaczonej na rysunku planu Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej może, w drodze decyzji wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią oraz nakazać usunięcie drzew lub krzewów.
13. Wskazuje się granicę strefy M obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, oznaczoną na rysunku planu.
14. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 13, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych, powołujących ten obszar, w tym:
- 1) zakaz przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki społecznej, zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabudowę mieszkaniową,
  - 2) zakaz zmiany użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz cele mieszkaniowe, z zastrzeżeniem pkt 4,
  - 3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 4,
  - 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w niniejszej uchwale,

5) ustala się nakaz zachowania wymagań technicznych w istniejących i projektowanych budynkach umożliwiających ochronę akustyczną pomieszczeń w budynkach przed hałasem.

15. Wskazuje się granicę terenu górniczego „Konstancin”, oznaczonego na rysunku planu.
16. Na terenach położonych w zasięgu terenu, o której mowa w ust. 15 i oznaczonego na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych.

#### Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

##### § 20.

1. Plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody - do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków.
3. Ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykroczać poza granice lokalizacji.
5. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
6. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej ( a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
7. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projekto-



- wanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.
8. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.
  9. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice oznaczone symbolami 1.KDZ, 2.KDZ, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
  10. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD i KPP dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.
  11. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników w ust. 12.
  12. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
    - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 lokal,
    - 2) usług - 3 m.p. / każde 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p.
  13. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

## Dział II

### Ustalenia szczegółowe

#### Rozdział 3

#### Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

##### § 21.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

### 3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny. Realizację drugiego budynku mieszkalnego dopuszcza się jedynie na działkach budowlanych o powierzchni dwukrotnie większej niż określona w ust. 4 pkt 2,
- 3) na terenach położonych w zasięgu strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią lokalizację obiektów budowlanych dopuszcza się jedynie na podstawie decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) do 9,0 m dla terenu oznaczonego symbolem 18.MN,
  - b) do 11,0 m dla pozostałych terenów,
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy,
- 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,5,
- 8) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w § 20,
- 9) nakazuje się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,

- 10) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówka, blachodachówka, gont, strzecha,
  - 11) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
  - 12) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
  - 13) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt 9-12,
  - 14) zasady, o których mowa w pkt 9-12 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży.
4. W zakresie scalania, łączenia i podziałów terenów na działki budowlane:
- 1) zgodnie z ustaleniami §16,
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) 1500 m na terenach położonych w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz terenie oznaczonym symbolem 18.MN,
    - b) 900m<sup>2</sup> na pozostałych terenach,
  - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 18,0m.
5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż 70%.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
  - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.
- § 22.
1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN/L, 2.MN/L, 3.MN/L obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
  2. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych.
  3. W zakresie warunków urbanistycznych:
    - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
    - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny. Realizację drugiego budynku mieszkalnego dopuszcza się jedynie na działkach budowlanych o powierzchni dwukrotnie większej niż określona w ust. 4 pkt 2,
    - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania wolnostojących parterowych garaży, których wysokość nie może przekraczać 6,0m, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż,
    - 4) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych,
    - 5) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych– zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
    - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 11,0m,
    - 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,3,
    - 8) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych,

- na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w § 20,
- 9) nakazuje się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,
  - 10) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówka, blachodachówka, gont, strzecha,
  - 11) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
  - 12) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
  - 13) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt 9 - 12,
  - 14) zasady, o których mowa w pkt 9-12 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży.
4. W zakresie scalania, łączenia i podziałów terenów na działki budowlane:
- 1) zgodnie z ustaleniami §16,
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m<sup>2</sup>,
  - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25,0m.
5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19,
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - 3) ustala się nakaz zachowania leśnego charakteru działek budowlanych,
  - 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż 80%,
  - 5) dopuszcza się wyłączenia z produkcji leśnej do 20% działki budowlanej, nie więcej jednak niż 300m<sup>2</sup> powierzchni działki, licząc dla każdej działki budowlanej.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
  - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.
- § 23.
1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN/U obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
  2. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe.
  3. W zakresie warunków urbanistycznych:
    - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
    - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny lub jeden segment w zabudowie bliźniaczej i jeden budynek usług nieuciążliwych. Realizację drugiego budynku mieszkalnego dopuszcza się jedynie na działkach budowlanych o powierzchni dwukrotnie większej niż określona w ust. 4 pkt 2,
    - 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
    - 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obiektów usługowych - do 11,0m:
  - 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,6,
  - 7) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w § 20,
  - 8) nakazuje się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,
  - 9) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówka, blachodachówka, gont, strzecha,
  - 10) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, szkła, drewna i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
  - 11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
  - 12) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt 9-12,
  - 13) zasady, o których mowa w pkt 9-12 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży.
4. W zakresie scalania, łączenia i podziałów terenów na działki budowlane:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) dla zabudowy realizowanej w formie wolnostojącej - 900m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej - 500m<sup>2</sup>,
  - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż:
    - a) 18,0m dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej.
5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż 70%.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
  - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.
- § 24.
1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
  2. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe.
  3. W zakresie warunków urbanistycznych:
    - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
    - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny. Realizację drugiego budynku mieszkalnego dopuszcza się jedynie na działkach budowlanych o po-

- wierzchni dwukrotnie większej niż określona w ust. 4 pkt 2,
- 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
  - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obiektów usługowych:
    - a) do 9,0 m na terenach oznaczonych symbolami 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U,
    - b) do 11,0 m na pozostałych terenach,
  - 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,6,
  - 7) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w § 20,
  - 8) nakazuje się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,
  - 9) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówka, blachodachówka, gont, strzecha,
  - 10) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, szkła, drewna i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
  - 11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub graficzne,
  - 12) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt 9-12,
  - 13) zasady, o których mowa w pkt 9-12 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży.
4. W zakresie scalania, łączenia i podziałów terenów na działki budowlane:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolami 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U - 1500m<sup>2</sup>,
    - b) dla pozostałych terenów - 900m<sup>2</sup>,
  - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 18,0m.
5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż 70%.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
  - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.
- § 25.
1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
  2. Przeznaczenie: usługi nieuciążliwe.
  3. W zakresie warunków urbanistycznych:
    - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, prze-

- budowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację obiektów i budynków usług nieuciążliwych,
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania wolnostojących parterowych garaży, których wysokość nie może przekraczać 6,0m, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów usługowych – do 11,0 m,
  - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,6,
  - 6) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w § 20,
  - 7) nakazuje się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,
  - 8) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówka, blachodachówka, gont, strzecha,
  - 9) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
  - 10) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
  - 11) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt 7-10,
  - 12) zasady, o których mowa w pkt 7-10 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży.
4. W zakresie scalania, łączenia i podziałów terenów na działki budowlane:
    - 1) zgodnie z ustaleniami §16,
    - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500m<sup>2</sup>,
    - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30,0m.
  5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
    - 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
    - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
    - 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż 70%.
  6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
    - 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
    - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
    - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.
- § 26.
1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UP obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
  2. Przeznaczenie: usługi publiczne i centrotwórcze.
  3. W zakresie warunków urbanistycznych:
    - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
    - 2) ustala się realizację wolnostojących usług publicznych i centrotwórczych,
    - 3) na terenach położonych w zasięgu strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią lokalizację obiektów budowlanych dopuszcza się jedynie na podstawie decyzji Dy-

- rektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej,
- 4) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów usługowych – do 11,0 m,
  - 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,6,
  - 7) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w § 20,
  - 8) nakazuje się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,
  - 9) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówka, blachodachówka, gont, strzecha,
  - 10) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
  - 11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
  - 12) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt. 8-11.
4. W zakresie scalania, łączenia i podziałów terenów na działki budowlane:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500m<sup>2</sup>,
  - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30,0m.
5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż 70%.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
  - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.
- § 27.
1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UO obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
  2. Przeznaczenie: usługi oświaty.
  3. W zakresie warunków urbanistycznych:
    - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
    - 2) ustala się realizację usług oświaty,
    - 3) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
    - 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów usługowych – do 11,0m,
    - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,6,
    - 6) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w § 20,



- 7) nakazuje się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,
  - 8) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówka, blachodachówka, gont, strzecha,
  - 9) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
  - 10) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
  - 11) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt 7-10,
  - 12) zasady, o których mowa w pkt 7-10 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży.
4. W zakresie scalania, łączenia i podziałów terenów na działki budowlane:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500m<sup>2</sup>,
  - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30,0m.
5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż 30%.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
  - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.
- § 28.
1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.K, 2.K obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
  2. Przeznaczenie: obiekty i urządzenia kanalizacyjne.
  3. W zakresie warunków urbanistycznych:
    - 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję obiektów i urządzeń kanalizacyjnych,
    - 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów,
    - 3) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki budowlanej,
    - 4) zagospodarowanie i zabudowa musi:
      - a) posiadać dostęp do drogi publicznej,
      - b) umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.
  4. W zakresie scalania, łączenia i podziałów terenów na działki budowlane:
    - 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
    - 2) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
  5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
    - 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19.
  6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
    - 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,

- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 29.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. Przeznaczenie: powierzchniowe wody płynące.
3. W zakresie warunków urbanistycznych:
  - 1) wszelkie zagospodarowanie terenów może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód,
  - 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.
4. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19.

5. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 30.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZD obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. Przeznaczenie: tereny ogrodów działkowych.
3. W zakresie warunków urbanistycznych:
  - 1) zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych poza parterowymi altanami działkowymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy nie większej niż 35m<sup>2</sup>; których maksymalna wysokość nie może przekraczać 4,0 m przy dachach płaskich i 5,0 m przy dachach stromych,

- 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

4. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,

- 2) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej terenu nie może być mniejszy niż 70%.

5. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,

- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,

- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 31.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) ustala się urządzenie terenu oraz zagospodarowanie go zielenią,

- 2) dopuszcza się realizację bulwaru,

- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,

- 4) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

4. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19,

- 2) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej terenów nie może być mniejszy niż 70%.

5. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,

- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 4

**Szczegółowe ustalenia komunikacyjne**

§ 32.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe, publiczne ciągi piesze a także drogi wewnętrzne wyznaczone liniami

rozgraniczającymi na rysunku planu oraz drogi publiczne położone poza granicami planu.

2. Drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe, publiczne ciągi piesze tworzą publiczny układ komunikacyjny.
3. Drogi wewnętrzne tworzą wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny.
4. W obszarze planu ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

I.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)	inwestycja o znaczeniu lokalnym (pl) bądź ponadlokalnym (pp)
1.	droga istniejąca (ulica Starochylicka)	1.KDZ	zbiorcza	20	pp
2.	droga istniejąca (ulica Dworska)	2.KDZ	zbiorcza	15-20 (pas drogowy położony częściowo poza granicami planu)	pp
3.	droga istniejąca (ulica Broniewskiego)	1.KDL	lokalna	0,5-3 (pas drogowy położony częściowo poza granicami planu)	pl
4.	droga istniejąca (ulica Piaskowa)	2.KDL	lokalna	7-12 (pas drogowy położony częściowo poza granicami planu)	pl
5.	droga istniejąca (ulica Wierzbnowska)	3.KDL	lokalna	8-12 (pas drogowy położony częściowo poza granicami planu)	pl
6.	droga istniejąca (ulica Piaskowa)	4.KDL	lokalna	12	pl
7.	droga istniejąca/ projektowana (ulica Rutkowskiego)	5.KDL	lokalna	8 - (pas drogowy położony częściowo poza granicami planu)	pl
8.	droga projektowana	6.KDL	lokalna	12	pl
9.	droga projektowana	7.KDL	lokalna	12	pl
10.	droga projektowana	8.KDL	lokalna	12	pl
11.	droga istniejąca (ulica Nadzeczna)	1.KDD	dojazdowa	5-10 (pas drogowy położony częściowo poza granicami planu)	pl
12.	droga projektowana	2.KDD	dojazdowa	10	pl
13.	droga istniejąca	3.KDD	dojazdowa	10	pl
14.	droga istniejąca (ulica Grodzka i jej przedłużenie)	4.KDD	dojazdowa	7 - 10	pl
15.	droga istniejąca (ulica Zubrzyckiego)	5.KDD	dojazdowa	12 - 15	pl
16.	droga istniejąca (ulica Pańska)	6.KDD	dojazdowa	10	pl
17.	droga istniejąca (ulica Wesola)	7.KDD	dojazdowa	9	pl
18.	droga istniejąca (ulica Przejazd)	8.KDD	dojazdowa	10	pl
19.	droga istniejąca (ulica Dworska)	9.KDD	dojazdowa	7 (pas drogowy położony częściowo poza granicami planu)	pl
20.	droga istniejąca (ulica Polna)	10.KDD	dojazdowa	10	pl
21.	droga projektowana	11.KDD	dojazdowa	10	pl
22.	droga projektowana	12.KDD	dojazdowa	10	pl
23.	droga istniejąca (ulica Widokowa)	13.KDD	dojazdowa	10	pl
24.	droga projektowana	14.KDD	dojazdowa	10	pl
25.	droga istniejąca (ulica Przejazd)	15.KDD	dojazdowa	10	pl

26.	droga projektowana	16.KDD	dojazdowa	10	pl
27.	droga projektowana	17.KDD	dojazdowa	10	pl
28.	droga projektowana	18.KDD	dojazdowa	10	pl
29.	droga projektowana	19.KDD	dojazdowa	10	pl
30.	droga projektowana	20.KDD	dojazdowa	10	pl
31.	droga projektowana	21.KDD	dojazdowa	10	pl
32.	droga istniejąca (ulica Zubrzyckiego)	1.KPP	publiczny ciąg pieszy	5 - 13	pl
33.	droga istniejąca (ulica Przyjacielska)	1.KDW	wewnętrzna	8 - 11	pl
34.	droga istniejąca (ulica Jasna)	2.KDW	wewnętrzna	8 - 10	pl
35.	droga istniejąca (ulica Parkowa)	3.KDW	wewnętrzna	8	pl
36.	ulica istniejąca	4.KDW	wewnętrzna	8 - 9	pl
37.	droga istniejąca/ pro- jektowana (ulica Łąko- wa)	5.KDW	wewnętrzna	8	pl
38.	droga projektowana	6.KDW	wewnętrzna	9	pl
39.	droga projektowana	7.KDW	wewnętrzna	6	pl
40.	droga projektowana	8.KDW	wewnętrzna	6	pl
41.	droga istniejąca	9.KDW	wewnętrzna	5	pl
42.	droga istniejąca	10.KDW	wewnętrzna	6	pl
43.	droga istniejąca	11.KDW	wewnętrzna	6	pl
44.	droga istniejąca	12.KDW	wewnętrzna	6	pl
45.	droga projektowana	13.KDW	wewnętrzna	8	pl
46.	droga projektowana	14.KDW	wewnętrzna	8	pl
47.	droga projektowana	15.KDW	wewnętrzna	8	pl
48.	droga istniejąca (ulica Mikołaja)	16.KDW	wewnętrzna	6	pl
49.	droga istniejąca (ulica Baśniowa)	17.KDW	wewnętrzna	6	pl
50.	droga istniejąca	18.KDW	wewnętrzna	6	pl
51.	droga istniejąca	19.KDW	wewnętrzna	5	pl
52.	droga istniejąca	20.KDW	wewnętrzna	8	pl
53.	droga istniejąca (ulica Sąsiedzka)	21.KDW	wewnętrzna	8	pl
54.	droga istniejąca	22.KDW	wewnętrzna	11	pl
55.	droga projektowana	23.KDW	wewnętrzna	6	pl
56.	droga projektowana	24.KDW	wewnętrzna	6	pl
57.	droga projektowana	25.KDW	wewnętrzna	8	pl

§ 33.

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, ustala się min. szerokość – 5,0 m.
3. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m.

§ 34.

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Ustala się konieczność odprowadzania wód deszczowych z dróg publicznych do gruntu poprzez system studni chłonnych lub do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy.

## Rozdział 5

### Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

#### Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

##### § 35.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu oraz inne, znajdujące się poza obszarem planu.
2. Ustala się, że dostawa wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
4. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### Kanalizacja

##### § 36.

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
  - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
  - 2) z dróg publicznych, terenów usługowych i parkingów do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt 2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,

4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.

5. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.
6. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
7. Wskazuje się na rysunku planu tereny urządzeń i obiektów kanalizacyjnych, oznaczone symbolami 1.K – 2.K.

#### Elektroenergetyka

##### § 37.

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
6. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym, przy czym dopuszcza się jednak

ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wnetrzowym.

8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki ( w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.
10. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.
11. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

#### Gazownictwo

##### § 38.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min.

0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.

6. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
7. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
8. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzed budowlany i samochody.
9. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

##### § 39.

1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.
2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.
5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

#### Ciepłownictwo

##### § 40.

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o paliwa czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym

stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

3. Do realizacji indywidualnych źródeł ciepła należy stosować technologie czyste ekologicznie.

#### Telekomunikacja

##### § 41.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

#### Rozdział 6

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

##### § 42.

Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

##### § 43.

Moc prawną traci miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice, uchwalony uchwałą nr 837/XXXVII/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 21 marca 2001r.

##### § 44.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MN/L, UP, U,
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KPP, KDW, K, UO, WS, ZP, ZD.

##### § 45.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

##### § 46.

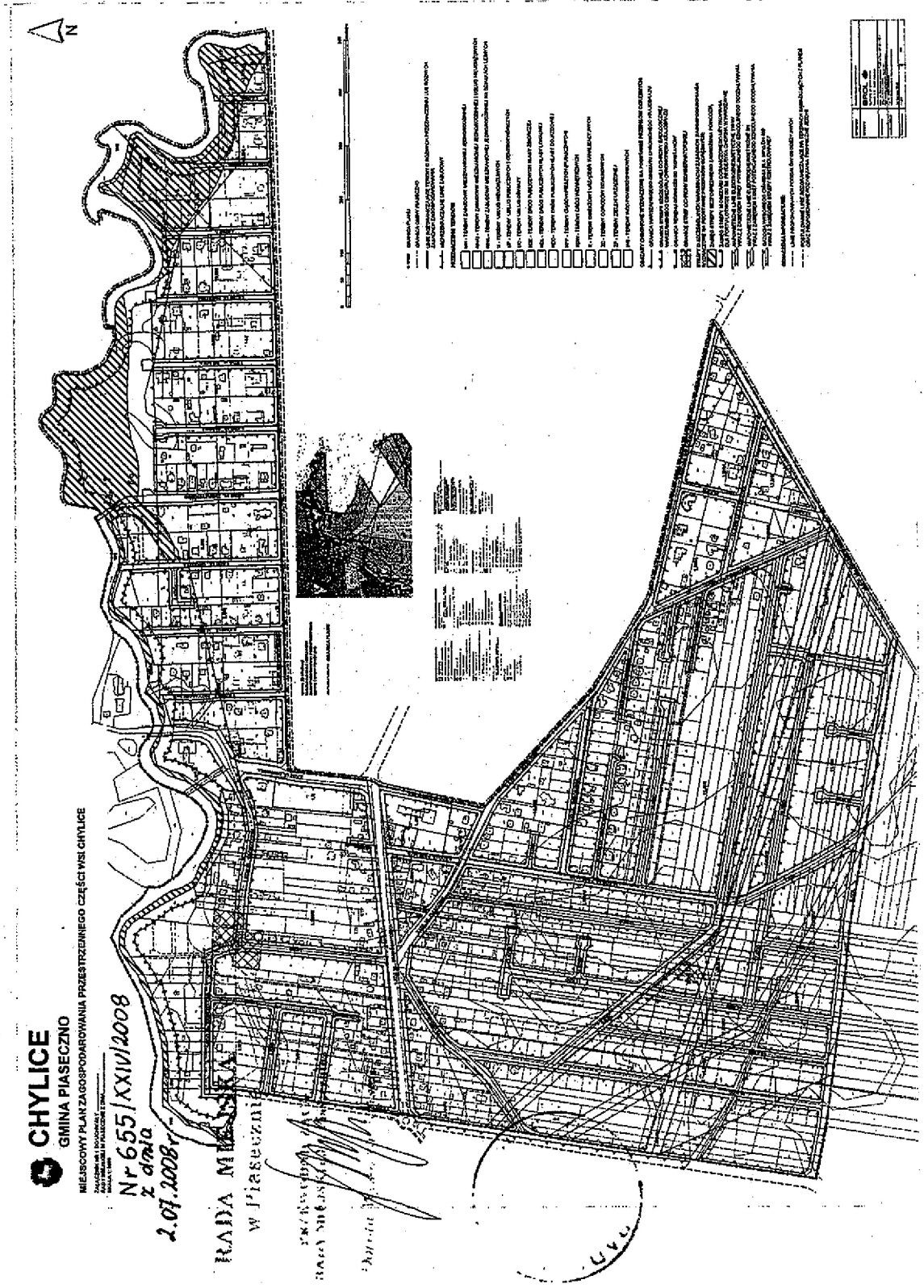
Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

##### § 47.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Dorota Wysocka - Jońska*





**CHYLICE**  
GMINA PIASECZNO

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI CHYLICE

Nr 655/XXIV/2008

z dnia

2.07.2008r.

RADA MIESZKANICA  
w Piaseczno

PK/KW/2008/14  
RADA MIEJSKA

*(Signature)*  
Przewodniczący

Legenda	
Symbol	Opis
[Symbol]	[Opis]
[Symbol]	[Opis]
[Symbol]	[Opis]

Legenda (Detailed description of symbols and their meanings in the urban plan, including categories like buildings, roads, and green spaces.)

Załącznik nr 2  
do uchwały nr 655/XXIV/2008  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 2 lipca 2008r.

Wykaz nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylce

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 wójta, burmistrza, albo prezydenta*) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr 655/XXIV/2008 z dnia 2.07.08		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	10.07.07	Jedwiga Klonowska	Zmiana przebiegu drogi 2.KDD	30/2, 30/3	2.KDD					Przebieg drogi nawiązuje do obowiązującego planu, bez wniosków lub uwag pozostałych właścicieli działek po których droga przebiega zmiana nieuzasadniona
2	19.07.07	Dariusz Pejda	1.Zapewnienie dojazdu do działki 68 i 67 poprzez drogę KDD lub KDW 2.Przedłużenie drogi 12.KDD	66, 67,68, 69/2, 69/4, 69/5	5.MN, 1.U	+ w części pkt 2	- w części pkt 1	+ w części pkt 2	- w części pkt 1	1.W projekcie mppz zachowuje się istniejące dojazdy oraz dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych, ze względu na zagosp. działek sąsiednich realizacja drogi publicznej lub poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej po tych działkach niemożliwe (bez zgody właścicieli) 2. Bez uwag – przedłużenie zgodne z istniejącym podziałem geodezyjnym
3	19.07.07	Bogdan Kozyra	Brak zgody na realizację drogi 12.KDW	42/2	12.KDW	+		+		Ze względu na uwagi właścicieli nieruchomości oraz kategorię drogi (wewnętrzna) likwidacja drogi możliwa
4	18.07.07	Krzyszyna Jaworska	1.wprowadzenie pow.działek budowlanych 900 m2 (zgodnie z obowiązującym mppz oraz studium uwarunkowań) 2. utrzymanie dotychczasowej szerokości drogi 1.KDZ	178/7	8.MN/U					1.W obowiązującym mppz terenie rolnicze – w studium obszar perspektywicznego rozwoju zab. mieszkaniowej – zmiana niezgodna ze studium 2. droga 1.KDZ pełni rolę drogi o znaczeniu ponadlokalnym jej przebudowa i poszerzenie niezbędne do przystosowania do pełnionej funkcji
5	18.07.07	Karol Kempa	1.Pozostawienie linii krajobrazu przestrzennego z obowiązując. Mppz 2.Pozostaw.drogi na działce 124/6 jako drogi wewnętrznej	124/2, 124/3, 124/4, 124/5, 124/6	14.MN, 7.KDW	+ w części pkt 2	- w części pkt 1	+ w części pkt 2	- w części pkt 1	1.zmiana granic wynika z zmianomnych przepisów o warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu 2.droga ma charakter drogi wewnętrznej

6	17.07.07	Aleksandra Kalbarczyk	1.Brak zgody na realizację tak szerokich dróg 2.Podział terenu na działki 1500m <sup>2</sup>	245, 300	• 12.MN/U, 14.MN/U 23.MN	+ w części pkt 2 - w części pkt 1	+ w części pkt 2 - w części pkt 1	- w części pkt 1	- w części pkt 1	1.w uwadze nie wskazano, numerów i symboli dróg objętych uwagą, dla dróg publicznych zlokalizowanych w tym rejonie zastosowano minimalne parametry techniczne 2.W projekcie planu ustalono jedynie proponowane podziały geodezyjne podział terenu na działki o pow.1500m <sup>2</sup> dopuszczalny
7	18.07.07	Wiesław Alberski	Dostosowanie poszerzenia drogi 16.KDD do istniejących podziałów oraz sieci infrastruktury technicznej	236	16.KDD	+ w części - w części	+ w części - w części	+ w części - w części	- w części	Droga została poszerzona na stronę wznioskowanych gruntów na szerokość 1,5 – 4,4m, poszerzenie po drugiej stronie drogi wynosi 2 – 3,6 m co określa stosunkowo równomierne partycypowanie w realizacji drogi – ze względu na ist.zagosp. działek z ist. zabudową mieszkaniową (działki zagospodarowane zgodnie z obowiązującym planem) oraz zawężenie drogi w jej północnym odcinku z 12m w obowiązującym planie do 10 m (na wznioskowanych gruntach), zmiana tj. równomierne poszerzenie drogi na działkach zostało już zrealizowane w celu zapewnienia pełnej zgodności z treścią uwagi również w pd odcinku drogi planuje się jej poszerzenie równomierne
8	19.07.07	Zofia, Stanisław Olbryś	Przeznaczenie całej pow. działki 233/3 na cele budowlane	233/3	12.MN/U (część)	-	-	-	-	Część działki położona poza granicami planu zmiana przeznaczenia w tej procedurze planistycznej niemożliwa
9	06.07.07	Krysztyna i Jerzy Traczyk Leokodia Pacuszka	Brak zgody na realizację drogi wewnętrznej na działce 290/4 – 26.KDW (w uwadze określona jako 27.KDW)	290/4	27.KDW	+ +	+ +			Obsługa komunikacyjna działek sąsiednich możliwa z istniejących dróg publicznych
10	04.07.07	Krysztyna i Andrzej Stachurscy	Zmiana przeznaczenia działek 254, 310	254, 310	Poza obszarem planu	-	-	-	-	Działki położone poza obszarem planu
11	03.07.07	Czesław Hąkowski	Brak zgody na realizację dróg na działce 168/1	168/1	22.KDD 8.KDL	+ w części - w części	+ w części - w części	+ w części - w części	- w części	Istnieje możliwość likwidacji drogi 22.KDD – obsługa działek możliwa poprzez drogi wewnętrzne wydzielenie w trakcie podziału istniejących działek, droga 8.KDL niezbędna do realizacji zagospodarowania pd części wsi Chylice

12	28.06.07	Leonarda, Ryszard, Rafal Wojewoda	1.brak zgody na realizację drogi 11.KDW 2.zmniejszenie minimalnej pow. działki budowlanej na terenie 4.MN do 800m <sup>2</sup> 3. pozostawienie ulicy 1.KDZ w obecnej szerokości	36/4, 36/5, 36/6, 36/7	4.MN, 11.KDW, 1.KDZ	+ w części dot. pkt 1	- w części dot. pkt 2 i 3	+ w części dot. pkt 1	- w części dot. pkt 2 i 3	1. Obsługa komunikacyjna działek sąsiednich możliwa z istniejących dróg publicznych 2. parametr działki niezgodny ze studium 3.droga 1.KDZ pełni rolę drogi o znaczeniu ponadlokalnym jej przebudowa i poszerzenie niezbędne do przystosowania do pełnionej funkcji.
13	28.06.07	Karolina Szewczyk	1.brak zgody na realizację drogi 11.KDW 2.pozostawienie rolniczego charakteru działki	37	11.KDW, 4.MN	+ w części dot. pkt 1	- w części dot. pkt 2	+ w części dot. pkt 1	- w części dot. pkt 2	1. Obsługa komunikacyjna działek sąsiednich możliwa z istniejących dróg publicznych 3. bez uwag. 2. przeznaczenie terenu działki na cele produkcji rolniczej niezgodne ze studium, do czasu realizacji przeznaczenia docelowego rolnicze wykorzystanie działki dopuszczalne w ustaleniach projektu planu
14	19.07.07	Henryk Łapczyński	Likwidacja drogi 2.KDD	31/3	2.KDD					Przebieg drogi nawiązuje do obowiązującego planu, bez wniosków lub uwag pozostałych właścicieli działek po których droga przebiega zmiana nieuzasadniona
15	11.07.07	UDNER DEVELOPMENT	Włączenie do planu działek 205-239	205-239	Poza granicą planu					Niezgodne z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie o przystąpieniu do sporządzenia planu
16	17.07.07	Barbara Obara	1.przesunięcie linii zabudowy od strony zach.do 3 m 2.zmniejszenie trójkąta bezpieczeństwa do 5 m 3.przeniesienie infrastruktury z terenu działki do w linii rozg.działki 4.dopuszczenie zabudowy w granicy działek budowlanych 5.wykupienie działek przez gminę pod drogi gminne	132, 133	3.MN/U, 1.KDZ, 2.KDZ	+ w części dot. pkt 1 (częściowo), 3, 4,	- w części dot. pkt 1 (częściowo), 2, 5	+ w części dot. pkt. 1 (częściowo), 3, 4,	- w części dot. pkt 1 (częściowo), 2, 5	1. zgodnie z obowiązującymi przepisami min odległość zabudowy od dróg powiatowych wynosi 8m – w tym przypadku przesunięcie linii zabudowy możliwe o 3 metry w stronę drogi 2.KDZ 2.zmiany zmniejszą bezpieczeństwo ruchu na tych drogach oraz ograniczy możliwości techniczne realizacji skrzyżowania 3.przeniesienie infrastruktury w linie rozgr. dróg dopuszczone 4.bez uwag 5.wykup gruntów nie jest przedmiotem planu

17	19.07.07	Zofia i Stanisław Olbrys	Równomierne poszerzenie drogi 4KUL (obowiązujący plan) do 10 m	16.KDD	+ w części	- w części	+ w części	- w części	<p>Droga została poszerzona na stronę wnioskowanych gruntów na szerokość 1,5 – 4,4m, poszerzenie po drugiej stronie drogi wynosi 2 – 3,6 m co określa stosunkowo równomierne partycypowanie w realizacji drogi – ze względu na ist.zagosp. działek z ist. zabudową mieszkaniową (działki zagospodarowane zgodnie z obowiązującym planem) oraz zawężenie drogi w jej północnym odcinku z 12m w obowiązującym planie do 10 m (na wnioskowanych gruntach), zmiana tj. równomierne poszerzenie drogi na działkach zostało już zrealizowane w celu zapewnienia pełnej zgodności z treścią uwagi również w podpunkcie drogi. planuje się jej poszerzenie równomiernie</p>
18	13.07.07	Mariusz, Edyta, Marianna Komosa	Brak zgody na włączenie działki 2737 do drogi 13.KDD	13.KDD					<p>Droga 13.KDD obsługuje około 30 działek budowlanych wskazanie dwóch wlotów na tą ulicę poprawi warunki dojazdu do poszczególnych działek oraz zabezpieczy przepisy ppoż – inni właściciele nieruchomości nie składali uwag w tym zakresie</p>
19	19.07.07	Irena Krzesińska	Zachowanie sięgaczy dojazdowych wskazanych w obowiązującym planie Pozostawienie drogi 1.KDZ w parametrach wynikających z ewid. gruntów	2.MN, 4.MN/U					<p>1.Utrzymanie sięgaczy dojazdowych niemożliwe ze względu na wnioski właścicieli sąsiednich działek wykluczające realizację dróg na ich działkach – obsługa komunikacyjna wyłącznie z dróg 9.KDD, 8.KDL oraz dróg wewnętrznych wydzielanych w trakcie podziału istniejących działek</p> <p>2.Droga 1.KDZ pełni znaczącą rolę w obsłudze komunikacyjnej całej wsi oraz powiązaniu jej z układem komunikacyjnym gminy – poszerzenie drogi i dostosowanie jej do parametrów drogi z bliższej niezbędne</p>
20	22.06.07	Krzyszyna Jaworska Lucyna Jaworska - Adriaansen	1.Brak zgody na poszerzenie drogi 9.KDD – kosztem działki 137 2.Brak zgody na realizację drogi 22.KDD	9.KDD, 22.KDD	+ w części pkt 2	- w części pkt 1	+ w części pkt 2	- w części pkt 1	<p>1.Działka po przeciwniej stronie drogi została już zagospodarowana na przesunięcie linii rozgraniczającej drogi spowoduje znaczne zbliżenie do istniejącego budynku mieszkalnego</p> <p>2. Istnieje możliwość zmiany rozwiązań komunikacyjnych dla terenów sąsiadujących z drogą 22.KDD po jej likwidacji</p>

21	25.06.07	Kazimierz Włodyga Zdzisław Włodyga Monika Witkowska Dorota Świętek	Równomierne poszerzenie 16.KDD - zgoda na poszerzenie w stronę działki 237, 238 o 1 mb	237, 238	16.KDD	+ w części	- w części	+ w części	- w części	Droga została poszerzona na stronie wnioskowanych gruntów na szerokość 1,5 – 4,4m, poszerzenie po drugiej stronie drogi wynosi 2 – 3,6 m co określa stosunkowo równomierne partycypowanie w realizacji drogi – ze względu na ist. zagosp. działek z ist. zabudową mieszkaniową (działki zagospodarowane zgodnie z obowiązującym planem) oraz zawężenie drogi w jej północnym odcinku z 12m w obowiązującym planie do 10 m (na wnioskowanych gruntach), zmiana tj. równomierne poszerzenie drogi na działkach zostało już zrealizowane w celu zapewnienia pełnej zgodności z treścią uwagi również w pod odcinku drogi planuje się jej poszerzenie równomiernie
22	21.06.07	Teresa Nogalska	Brak zgody na poszerzenie drogi 1.KDD	65/1	1.KDD					Dla drogi 1.KDD zastosowano minimalne parametry tech. – jej zwężenie może utrudnić obsługę komunikacyjną terenów w tym rejonie wsi
23	21.06.07	Barbara Gentowska	Zachowanie układu komunikacyjnego i ustaleń obowiązującego planu	171/1	4.MN/U, 22.KDD, 26.MN, 8.KDL					Utrzymanie układu komunikacyjnego niemożliwe ze względu na uwagi zgłoszone do planu oraz rozwój znacznych terenów wsi
24	21.06.07	Hakowska Janina	Brak zgody na realizację dróg 11.KDD, 18.KDD	186/1, 187/1, 229/16	11.KDD, 18.KDD	+ w części drogi 11.KDD	- w części drogi 18.KDD	+ w części drogi 11.KDD	- w części drogi 18.KDD	Chylice wskazywanych w planie obowiązującym jako tereny rolnicze – obsługa komunikacyjna wyłącznie z dróg 9.KDD, 8.KDL oraz dróg wewnętrznych wydzielanych w trakcie podziału istniejących działek
25	19.07.07	Alfred Owoc	1.Ograniczenie ZP do 5 m (ścieżka rowerowa) 2.Ograniczenie strefy ochrony ekologicznej WOCHK do 20 m 3.Wskazanie podziałów działki zgodnie z załącznikiem lub nie wskazywanie proponowanych podziałów geodezyjnych	2	1.MN, 1.ZP	+ w części dot. pkt 3	- w części dot. pkt 1, 2	+ w części dot. pkt 3	- w części dot. pkt 1, 2	Utrzymanie ustaleń obowiązującego planu niemożliwe ze względu na obowiąz. zmianę studium miasta i gminy Piaseczno

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 655/XXIV/2008  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 2 lipca 2008r.

w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy

§ 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 gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie 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 rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych oraz usług publicznych i zieleni urządzonej, gminnej (tereny oznaczone symbolami KDL, KDD, KPP, UO, UP, ZP) na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylce pod tę funkcję 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 Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 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 Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz. 348 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 gminy, 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 gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej.

§ 5.

1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych oraz realizacji usług publicznych i zieleni urządzonej (tereny oznaczone symbolami KDL, KDD, KPP, UO, UP, ZP) finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy 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 gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Dorota Wysocka - Jońska*

## 5054

### UCHWAŁA Nr 656/XXIV/2008 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 2 lipca 2008 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Puławską, Młynarską, Warszawską, Chyliczkowską.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1363/LIII/06 z dnia 6 lipca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna teren śródmieścia. Dla obszaru ograniczonego ulicami: Puławską, Młynarską, Warszawską, Chyliczkowską, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwala, co następuje:

#### Dział I **Zakres obowiązywania planu**

##### § 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna pomiędzy ulicami: Puławską, Młynarską, Warszawską, Chyliczkowską, zwaną dalej planem.

##### § 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

##### § 3.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1, do niniejszej uchwały,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

##### § 4.

Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem