

4958

UCHWAŁA Nr 217/X/2011 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 6 lipca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Al. Kalin, Wrzosową oraz terenami kolei Warszawa-Radom i rzeka Jeziorką.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w oparciu o uchwałę nr 993/XXXIV/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Al. Kalin, Wrzosową oraz terenami kolei Warszawa-Radom i rzeką Jeziorką Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno” i uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Al. Kalin, Wrzosową oraz terenami kolei Warszawa-Radom i rzeką Jeziorką, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna linia rozgraniczająca Al. Kalin;
- 2) od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca terenów zamkniętych PKP;
- 3) od wschodu: oś rz. Jeziorki i wschodnia linia rozgraniczająca ul. Wrzosowej.;

§ 2.1. Plan, którym objęto obszar o powierzchni ok. 7,5 ha, składa się z następujących części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 – załącznika nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

2. Plan nie zawiera ustaleń, ze względu na brak występowania problematyki, dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

- 1) oznaczenia liniowe:
 - a) granica planu,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
 - c) linie rozgraniczające drogi różnej klasy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) granica ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - f) granica ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - g) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi,
 - h) granica terenów zamkniętych;
- 2) przeznaczenie:
- a) MN/ZL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach leśnych,
 - b) MN/Lz – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych,
 - c) MW/ZL - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach leśnych,
 - d) ZL – tereny lasów,
 - e) Z – tereny zieleni naturalnej nad rzeką Jeziorką,
 - f) WS/Z – tereny wód powierzchniowych śródlądowych z zielenią towarzyszącą,
 - g) K-K – tereny zamknięte,
- 3) komunikacja:
- a) KD-L - drogi lokalne,
 - b) KD-D – drogi dojazdowe,
 - c) KDW - drogi wewnętrzne.

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

- 1) oznaczenia liniowe:
- a) strefa uciążliwości kolei (120 m);
 - b) linia rozgraniczająca istniejącą drogę na terenach zamkniętych;
- 2) zabudowa:
- a) istniejące obiekty mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne,
 - b) istniejąca zabudowa gospodarcza na działkach,
 - c) obiekt w złym stanie technicznym
- 3) oznaczenia pozostałe:
- a) wymiarowanie ulic oraz linii zabudowy.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 7) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 51% powierzchni tego terenu;
- 8) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć 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
- 10) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;

- 11) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
 - 12) powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojeżdżających pieszych do budynków;
 - 13) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy maksymalnej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub terenie, do powierzchni danej działki lub terenu;
 - 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach naziemnych i podziemnych (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
 - 15) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych (bez kominów, anten itp. elementów);
 - 16) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym
 - 17) drzewostanie wartościowym przyrodniczo – należy przez to rozumieć drzewa ozdobne kwalifikujące się do 2 i 3 grupy, określonej w tabeli stawek opłat w obowiązującym rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie stawek opłat dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew, ustanowionym na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, o obwodach nie mniejszych niż 50cm w pierśnicy pnia tj. na wys. 1,30m od poziomu gruntu;
 - 18) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną: nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzennej lub pojazdem samobieżnym
 - 19) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
 - 20) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
 - 21) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczanego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe
 - 22) bannerze – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obryżu
2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 5 ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

- 1) MN/ZL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach leśnych,
- 2) MN/Lz – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych,
- 3) MW/ZL - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach leśnych,
- 4) ZL – tereny lasów,
- 5) Z – tereny zieleni naturalnej nad rzeką Jeziorką,

- 6) WS/Z – tereny wód powierzchniowych śródlądowych z zielenią towarzyszącą,
- 7) K-K – tereny zamknięte,
- 8) komunikacja:
 - a) KD-L – drogi lokalne,
 - b) KD-D – drogi dojazdowe
 - c) KD-W - drogi wewnętrzne

§ 7.1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez

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

nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, ustalając jednocześnie możliwość jej rozbudowy i odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;

- 6) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi
- 7) wyposażenie terenów dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami: KD-L i KD-D na rysunku planu w ujednolicone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
- 8) przeznaczenie na cele publiczne:
 - a) terenów ulic publicznych,
 - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;
- 9) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/ZL, MN/Lz, wielorodzinnej MW/ZL oraz na terenach zieleni Z - w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 10) zakaz lokalizowania szyldów, szyldów reklamowych i bannerów na ogrodzeniach;
- 11) sytuowanie reklam i nośników reklamowych nieokreślonych w przepisach odrębnych dopuszcza się pod warunkami:
 - a) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
 - b) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków
 - c) uzyskania stosownej zgody na reklamę wydanej przez zarządzającego drogą – w przypadku pasa drogowego - lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,
 - d) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,

- e) nie stosowania reklam o powierzchni większej niż 6,0m²,
 - f) nie przekraczania wysokości 6,0m, mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu,
 - g) stosowania kolorystyki i formy spójnej z kompozycją architektoniczną budynków;
- 12) dopuszcza się wprowadzanie na obszarze planu obiektów wieżowych, z zakresu telekomunikacji, ujętych w § 11 pkt 9 lit b;
- 13) nakaz dostosowania na terenach przeznaczonych na cele publiczne urządzeń ruchu pieszego takich, jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- § 8.1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:
- 1) ustalenia wynikające z położenia obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Obszaru, w tym część osadnicza w granicach strefy urbanistycznej WOChK i tereny nad Jeziorką w granicach strefy ekologicznej WOChK, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi dla wymienionych obszarów;
- 2) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi
- a) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane;
 - b) nakaz zachowania szpalerów drzew wzdłuż ulic i na obrzeżach kwartałów zabudowy,
 - c) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
 - d) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany, oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem:
 - ulic publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej,
- e) zakaz lokalizacji stacji paliw
 - f) na obszarach z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, która znajduje się w odległości do 120,0 m od torów kolejowych nakaz stosowania w budynkach rozwiązań technicznych eliminujących uciążliwości linii kolejowej dla użytkowników budynku
 - g) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym uchwałą
 - h) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych (rzeka Jeziorka) i do ziemi,
 - zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych,
 - nakaz realizacji nowego zagospodarowania na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych
 - zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych
 - i) w zakresie ochrony urządzeń wodnych:
 - zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do rzeki Jeziorki,
 - nakaz odprowadzania do rzeki Jeziorki wyłącznie podczyszczonych wód opadowych,
 - zakaz zmiany ukształtowania terenu na działkach bezpośrednio sąsiadujących z rz. Jeziorką, z wyjątkiem działań ratunkowych przeciwpowodziowych;
 - nakaz realizacji niezbędnej melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - na terenie objętym planem nakaz poprzedzenia wszelkich inwestycji uzgodnieniem z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,
 - j) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
 - zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady – w tym gruz,

- k) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania obowiązujących regulacji prawnych przy uwzględnieniu zapisów § 11 ust. 1 pkt 8
 - l) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - wszystkie tereny oznaczone symbolem MN/ZL, MN/Lz: do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - wszystkie tereny oznaczone symbolami MW/ZL do terenów mieszkaniowych wielorodzinnych;
- 3) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego
- a) nakaz ochrony istniejących obiektów o walorach kulturowych,
 - b) wprowadzanie nowej zabudowy harmonizującej z krajobrazem otoczenia
- § 9.1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 12 pkt 3 i4;
 - 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 5) dopuszczalny spadek dachu:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
 - dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu, maksymalne do 45°;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 20,0m od linii rozgraniczających terenów kolejowych oraz 20,0m od linii rozgraniczającej Al. Kalin,
 - b) 10,0m od terenów zieleni naturalnej nad rzeka Jeziorką (1Z);
 - c) 10,0m od ulic dojazdowych,
 - d) pozostałe linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
 - 7) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką
 - b) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - c) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych,
 - d) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - e) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;
 - 8) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
 - a) nakaz wprowadzenia ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, o wysokości od 1,2 do 1,7m,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - c) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą, ale z przepustami w poziomie terenu zapewniającymi możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny,
 - d) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych: lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakaz lokalizacji linii ogrodzenia od strony ulic publicznych w liniach rozgraniczających tych ulic,
 - f) zakaz lokalizacji bram i furtek w ogrodzeniach otwierających się na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej, i w miejscu sytuowania bram wjazdowych
 - g) nakaz lokalizacji linii ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,

h) nakaz lokalizacji dla budownictwa jedno-rodzinnego szafek gazowych w linii ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci

§ 10.1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:

1) przebudowę istniejących na obszarze planu ulic z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów dla oznaczonych symbolami

a) KD-L - dróg lokalnych,

b) KD-D – dróg dojazdowych;

2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie własnej działki lub na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny, w liczbie co najmniej:

a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,

b) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym,

c) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,

3) nakaz realizacji potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w liczbie wynikającej z ustalonych w uchwale wskaźników;

4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa drogowego na to pozwala;

5) nakaz wyposażenia dróg w chodniki i przejścia dla pieszych;

6) nakaz przestrzegania zasad lokalizowania w pasach drogowych reklam i nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 pkt 11 uchwały;

7) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

Symbol na planie	Nazwa	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
Drogi publiczne			
1KD-L (gminna)	Al. Kalin	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość zmienna 20,0 – 26,0 m zgodnie z rysunkiem planu; zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
1KD-D (gminna)	ul. Wiązowa, ul. Paprociowa, ul. Wrzosowa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość zmienna 10,0 – 18,0 m zgodnie z rysunkiem planu ;
Drogi wewnętrzne			
1KD-W	Ulica bez nazwy	Wewnętrzna	8,0 m
2KD-W	Ulica bez nazwy	Wewnętrzna	6,0 m
3KD-W	Ulica bez nazwy	Wewnętrzna	6,0 m zakończona placem manewrowym

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

1) pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;

2) wprowadzenie i utrzymanie w istniejących ulicach rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami;

3) zakaz sytuowania nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, pod jezdnią, z wyjątkiem przejść poprzecznych, przy czym dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z drogą w obrębie jezdni tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację

4) dopuszczenie, bez zmiany planu, zmiany lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidziany-

mi w planie do realizacji, ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych ułożonych poza liniami rozgraniczającymi dróg na terenach należących do podmiotów prywatnych

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych i budynków oraz założenia przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami,

b) utrzymanie wodociągów w ulicach:

- Al. Kalin,
- Wiązowej
- Wrzosowej
- Paprociowej

c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,

d) realizację nowej zabudowy poprzedzić podłączeniem działki do sieci wodociągowej;

6) w zakresie gospodarki ściekowej i wód opadowych:

a) wyposażenie terenu w kanalizację zbiorczą,

b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz założenia przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,

c) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni

d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych,

e) odprowadzenie wód opadowych:

- z działek budowlanych mieszkaniowych do gruntu w granicach działki,
- z terenów ulic publicznych i placów: do sieci kanalizacyjnej, po obowiązkowym podczyszczeniu z piasku,

związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych przed wlotem do rzeki Jeziorki,

- zachowanie, modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejącej sieci kanalizacyjnej,

f) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych

g) zakaz odprowadzania wód opadowych i ścieków na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających,

h) pozostałe uregulowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną

a) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piasечно” i rozdzielni 15kV,

b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,

c) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej przez Zakład Energetyczny w oparciu o warunki przyłączeniowe (wydane na wniosek poszczególnych inwestorów) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki

d) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,

e) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokich drzew i krzewów,

f) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,

- g) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
 - h) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
- a) indywidualne ogrzewanie jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło
 - b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny
 - d) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
 - e) przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
 - f) nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony ulicy
 - g) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
 - h) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnich, o szerokości min. 5,0m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych
 - i) nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnią na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią,
 - j) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic;
- 9) w zakresie telekomunikacji:
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne
 - b) dopuszcza się lokalizowanie nowych masztowych stacji bazowych, przekaźnikowych i innych wyłącznie na terenie zieleni oznaczonym symbolem Z poza zasięgiem wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i budowli telekomunikacji elektronicznej w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakaz wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz ustala się obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych i w prawie miejscowym,
 - b) nakaz wywozu systemem zorganizowanym odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem, przy czym firmy świadczące te usługi powinny posiadać stosowne decyzje
- § 12.1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dokonywane scalenie i podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) plan adaptuje istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną;
 - 3) ustala się następującą minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/ZL – 2000m²
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/Lz – 2000m²
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach leśnych oznaczonej na rysunku planu symbolem MW/ZL – nie określa się;
 - 4) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w § 12 pkt 4

- 5) dopuszcza się, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, scalenie i podział sąsiadujących działek, o ile ich kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) ustala się minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: 75°, a optymalny: 90°;
- 7) zakaz dokonywania scaleń i podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z ulicy lokalnej (Al. Kalin);
- 8) przy scalaniu i podziałach działek, na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) zakaz scaleń i podziałów terenów, niezgodnych z planem miejscowym.
- 10) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w punkcie 3 pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu lub wynika z realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, uwzględniając zachowanie ustalonych planem wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy.

§ 13.1. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację należącą do układu podstawowego miasta;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym

również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:

- a) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę
- b) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów.

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

- 1) dla działek na terenach 1MN/ZL, 2MN/ZL, 3MN/ZL i 1MW/ZL- 20%;
- 2) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem, a nie wymienionych w tym paragrafie – 0,1%.

2. Opłata, o której mowa w ust. 1, będzie pobierana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r., w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

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

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

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 15.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/ZL, 2MN/ZL, 3MN/ZL.

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) tereny leśne; 2) dopuszczone: a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000m ² ; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%; 3) maksymalna powierzchnia zabudowana działki 30%; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4; 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m (3 kondygnacje), zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 15; 6) minimalna wysokość zabudowy: 8,0m (2 kondygnacje); 7) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach 2MN/ZL: 20 mod wschodniej linii rozgraniczającej terenów zamkniętych K-K; na terenach 3MN/ZL – 10,0m. 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 i 7; 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 7; 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 8; 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 9-11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem; 3) zakaz wycinki drzew; 4) wprowadzenie ekranów przeciwhałasowych na terenach 1K-K chroniących zabudowę mieszkaniową od uciążliwości kolei
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi komunikacyjnej terenu	1) zjazdy na teren: a) 1MN/ZL: z ulicy dojazdowej 1KD-D, z drogi wewnętrznej 2KD-W; b) 2 – 3MN/ZL: z ulicy dojazdowej 1KD-D. 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt 2 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 13 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 14 uchwały ust. 1 pkt 1.

§ 16.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/Lz, 2MN/Lz:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> 1) podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) tereny zadrzewione. 2) dopuszczone: a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000m²; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%; 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej działki 30%; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4; 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach 2 MN/Lz: 20 mod wschodniej linii rozgraniczającej terenów zamkniętych K-K; 7) minimalna wysokość zabudowy: 8,0m (2 kondygnacje); 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 i 7; 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 7; 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 8; 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 9-11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem; 3) ograniczenie trwałego zagospodarowania i wysokiej zieleni na części terenu 2MN/Lz, znajdującego się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi 4) w przypadku koniecznej wycinki drzew rekompensowanie nowymi nasadzeniami w obszarze planu w ilości jedno nowe drzewo za jedno wycięte.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	<ol style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi komunikacyjnej terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zjazdy na teren: <ol style="list-style-type: none"> a) 1MN/Lz: z drogi dojazdowej 1KD-D b) 2MN/Lz: z dróg dojazdowych 1KD-D; 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt 2 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 13 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 14ust. 1 pkt 1 uchwały.

§ 17.1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MW/ZL:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, b) tereny leśne; 2) dopuszczone: a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie określa się; 2) dopuszcza się dołączenie do terenu MW/ZL sąsiednich mniejszych niezagospodarowanych działek i realizację na powiększonych terenach MW zabudowy wielorodzinnej o parametrach określonych w tym paragrafie; 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%; 4) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej działki: 30%; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) 12,0m tj. maksymalnie trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe; 7) minimalna wysokość zabudowy: a) nie ustala się; 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 i 7; dopuszczone dachy płaskie w nawiązaniu do dachów istniejącej zabudowy; 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 7; 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 8; 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 9-11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz realizację niezbędnej zabudowy towarzyszącej na działkach (np. garaży, obiektów gospodarczych).
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulic dojazdowych: 1KDD, 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt 2 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 13 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 uchwały.

§ 18.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL.

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny lasów;
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) zakaz zabudowy obiektów kubaturowych za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 pkt 1 - 10 uchwały;
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulicy dojazdowej 1KD-D – ul. Wrzosowej
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 2 uchwały.

§ 19.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zieleni naturalnej nad rzeka Jeziorką – trwałe użytki zielone; 2) dopuszczone: a) przeznaczenie rekreacyjne; b) budowa urządzeń wodnych, związanych z prowadzeniem prawidłowej gospodarki wodnej, c) ciągi piesze, pieszo-jezdne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i inne urządzenia liniowe dla celów publicznych.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: a) 90%; 2) w przypadku wprowadzenia nowych kompozycji roślinności niskiej i szpalerów drzew, należy wykorzystywać gatunki roślin odpowiadające lokalnemu siedlisku roślinnemu; 3) wprowadzenie jednakowych elementów wyposażenia terenu (tj. ławek, latarni, koszy na śmieci itp.); 4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych – z nawierzchnią przepuszczalną (gruntową, żwirową); 5) ograniczenie zmian ukształtowania terenów objętych zasięgiem wielkiej wody z prawdopodobieństwem 1%, z wyjątkiem działań celowych zmierzających do zabezpieczenia terenu przed powodzią; 6) ograniczenie wprowadzania zieleni wysokiej na terenach zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 - 10 uchwały; 2) na wyznaczonym na rysunku planu obszarze zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi nakaz przestrzegania przepisów przeciwpowodziowych.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulicy dojazdowej 1KD-D.

Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 2 uchwały.

§ 20.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS/Z:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Jeziorka), b) zieleń towarzysząca na przyległych do rzeki Jeziorki skarpach; 2) dopuszczone: a) ciągi piesze, pieszo-jezdne i infrastruktura obsługi technicznej terenu.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenach zieleni: 90%; na terenach wód 100%; 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym i biologicznym istniejącej rzeki Jeziorki.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 - 10 uchwały; 2) na wyznaczonym na rysunku planu obszarze zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi nakaz przestrzegania przepisów przeciwpowodziowych;
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulicy dojazdowej 1KD-D.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 2 uchwały.

§ 21.1. Dla terenów zamkniętych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1K-K nie wprowadza się ustaleń planu.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

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

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

§ 24. W granicach objętych niniejszym planem traci moc „Miejscowy plan zagospodaro-

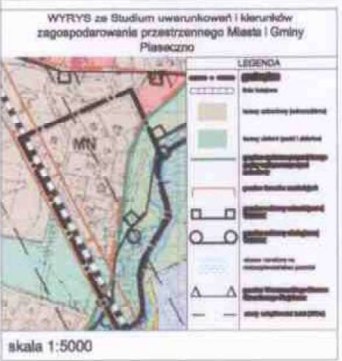
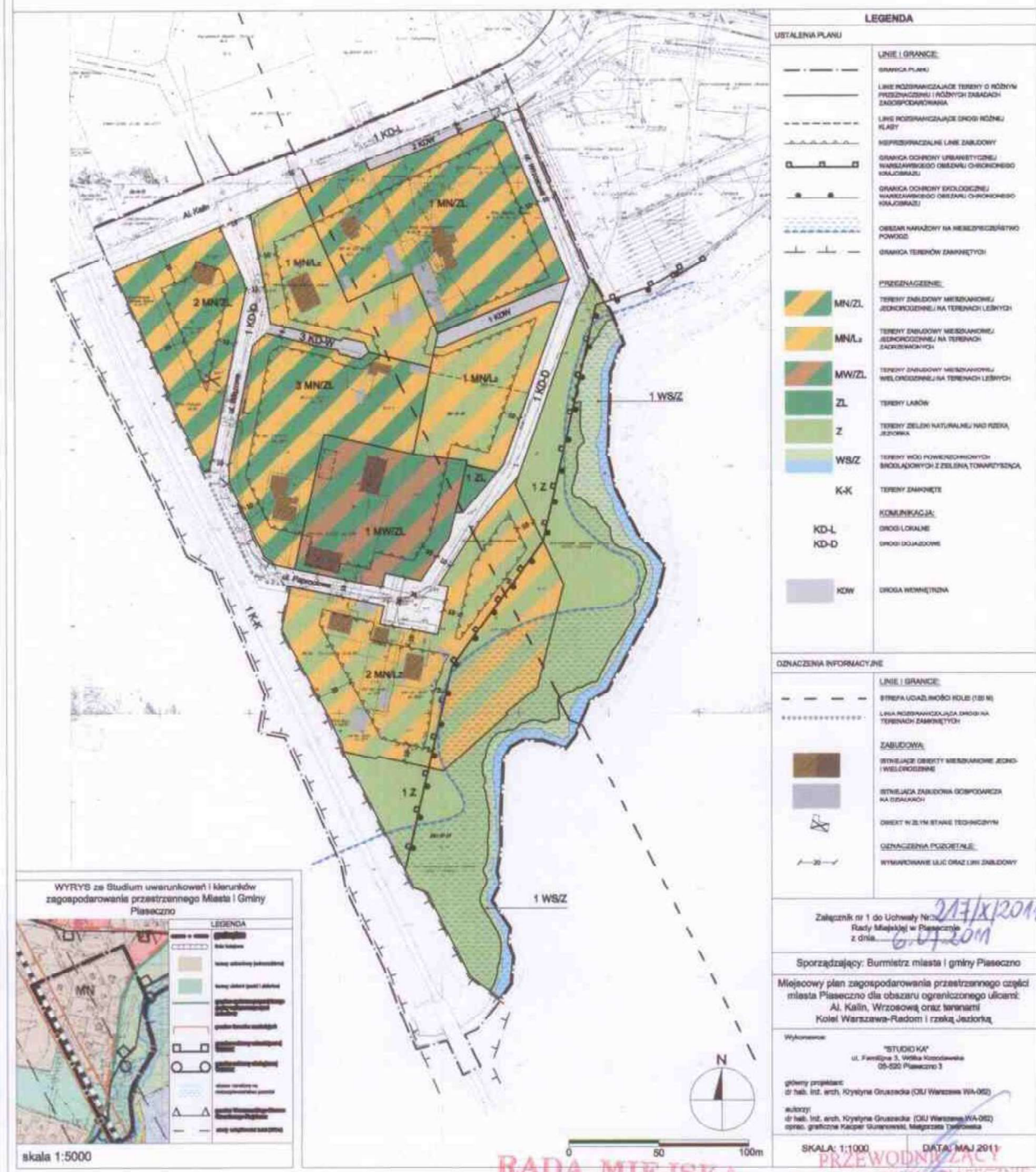
wania przestrzennego miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Pomorską, Kopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza” przyjęty uchwałą nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998r.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
mgr inż. Andrzej Swat

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami:
Al. Kalin, Wrzosową oraz terenami Kolei Warszawa-Radom i rzeką Jeziorką



LEGENDA	
USTALENIA PLANU	
---	LINE I GRANICE
---	GRANICA PLANU
---	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH OBSZARACH ZAGOSPODAROWANIA
---	LINE ROZGRANICZAJĄCE SPOD RÓŻNEJ KLASY
---	WSPRZECIWNIAJĄCE LINE ZABUDOWY
---	GRANICA OCHRONY URBANISTYCZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU OCHRONIONEGO KRAJOWA
---	GRANICA OCHRONY EKOLOGICZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU OCHRONIONEGO KRAJOWA
---	OBZAR NAWIĄZU NA NIEPRZECIWNIE POWIĄZANE
---	GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
PRZEZNACZENIE	
MN/ZL	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOCZESNEJ NA TERENACH LEŻYCHYCH
MN/L	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOCZESNEJ NA TERENACH ZAKRĘŻONYCH
MW/ZL	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOCZESNEJ NA TERENACH LEŻYCHYCH
ZL	TERENY LASÓW
Z	TERENY ZELENi NATURALNEJ NA RZĘDZIE JEZIORA
WS/Z	TERENY WÓD POWIĘKSZONYCH BUDOWLANYCH Z ZELENIA TOWAROWA
K-K	TERENY ZAMKNIĘTE
KD-L	KOMUNIKACJA
KD-D	SPOD LOKALNE
KD-D	SPOD OGÓLNOE
KOW	OBZAR WYMAGIENIA

ODNACZENIA INFORMACYJNE	
---	LINE I GRANICE
---	STRZAŁA UCZAJĄCĄ KOLEI (SI M)
---	LINE ROZGRANICZAJĄCA SPOD NA TERENACH ZAMKNIĘTYCH
■	ZABUDOWA
■	ISTNIEJĄCE OBIEKTY MIESZKANIOWE JEDNO- WIELOCZESNE
■	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA GOSPODARZA NA OSADACH
■	OBIEKT W ZŁYM STANIE TECHNYCZNYM
---	ODNACZENIA PODZIAŁE
---	WYMIAROWANIE ULIC ORAZ LINI ZABUDOWY

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 247/XI/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27.07.2014

Sporządzający: Burmistrz miasta i gminy Piaseczno

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Al. Kalin, Wrzosową oraz terenami Kolei Warszawa-Radom i rzeką Jeziorką

Wykonawca: "STUDIO KA" ul. Piaseczna 3, Włochy Koszowieckie 00-520 Piaseczno 3

główny projektant: dr hab. inż. arch. Krzysztof Guzarski (OU Warszawa WA-002) oprac. graficzne Katarzyna Guzarska, Magdalena Trępczewska

SKALA: 1:1000 DATA: MAJ 2014

RADA MIEJSKA w Piasecznie

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNO

mgr inż. Andrzej Świąt

Załącznik nr 2
do uchwały nr 217/X/2011
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 6 lipca 2011r.

ROSTRZYGNIĘCIE o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu finansowania

- I. Wstęp.
- II. Podstawy prawne.
- III. Cele i metody opracowania.
- IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.
- V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy.
- VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Piaseczna ograniczonego ulicami: Al. Kalin, ulicą Wrzosową oraz terenami kolei Warszawa-Radom i rzeką Jeziorką.

I. Wstęp

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Burmistrza Miasta i Gminy art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)

Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999- 2003 (Dz.U. Nr 162, poz. 1119, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz.148, z późn. zm.).

II. Cele i metody opracowania

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

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

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

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

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta i Gminy Piaseczna na terenie objętym planem należy: modernizacja i budowa nowych dróg typu: 1 KD-D, 2KD-D, 3 KD-D wraz z ich oświetleniem oraz uzbrojeniem, budowa placu publicznego oraz odcinka ścieżki rowerowej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Miasta i Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna ograniczonego ulicami: Al. Kalin, ulicą Wrzosową oraz terenami kolei Warszawa-Radom i rzeką Jeziorką.

Orientacyjne koszty realizacji w inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych (po weryfikacji) uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przedstawione w poniższej tabeli wg cen z I kwartału 2011r.

Prognoza skutków finansowych zakłada, że obszar objęty planem wyposażony jest w istniejącą sieć wod.-kan. i nie przewiduje się poniesienia z tytułu budowy żadnych nakładów, oprócz bieżącej eksploatacji. Ewentualną niezbędną przebudowę lub rozbudowę zaliczono do rezerwy kosztów, wykazaną w ogólnym bilansie kosztów psf.

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

I etap - 2011 - 2012r.

II etap - 2013 - 2014r.

III etap - 2015 - 2016r.

L.p.	Zadanie, inwestycja	wielkość, ilość (m ² , mb)	nakład w pln	termin realizacji	Uwagi
1.	Wydzielenie i wykupienie terenu pod drogi publiczne	150 m ²	105.000,00	I etap	zgodnie z ustawą
2.	Budowa ścieżki rowerowej	500 mb	176.300,00	II etap	-----
3.	Budowa placu publicznego	1150 m ²	369.800,00	II etap	-----
4.	Budowa kanalizacji deszczowej	500 mb	492.336,00	III etap	-----
5.	Budowa oświetlenia ulicznego	500 mb	64.785,71	III etap	zaliczono nowe ulice publiczne
6.	Budowa jezdni drogi	7.500 m ²	1.747.980,00	III etap	zaliczono nowe ulice publiczne
Razem			2.956.201,71		

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

.....