

3921

UCHWAŁA Nr 188/IX/2007

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 16 maja 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefostaw II.

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 1278/LX/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 10 października 2002r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefostaw II i uchwałą nr 357/XVI/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 listopada 2003r. w sprawie zmiany uchwały nr 1278/LX/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 10 października 2002r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefostaw II, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

Dział I

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Józefostaw II, 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.

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 krajozbrazu,

- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 9) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.

§ 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
 - 5) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN,
 - 6) granice stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN,
 - 7) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej.
3. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

§ 6.

Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2
Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7.

Illekróć 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 szczególnych i 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 podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, tzn. przekraczać 60% powierzchni całkowitej budynków o tym przeznaczeniu, w łącznej powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
- 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 wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) nieuciążliwe – to jest usługi, których nie zalicza się, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, a zastosowane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt.a,
- 6) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
- 7) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą obejmującą przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w obowiązujących przepisach prawa, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, a zastosowane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 9) liniach postulowanych podziałów geodezyjnych – należy przez to rozumieć zalecane w planie linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 10) 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,
- 11) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce budowlanej do jej ogólnej powierzchni,

- 12) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),
- 13) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki budowlanej, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub wodą, do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

**Ustalenia dotyczące ochrony
i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8.

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

- 1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
- 2) określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni,
- 3) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

§ 9.

Ustala się, że ochrona i kształtowania ładu przestrzennego realizowane będą poprzez ustalenia niniejszej uchwały Rady Miejskiej, obejmujące wszystkie działania inwestycyjne realizowane na obszarze objętym planem, wraz z określeniem ich wzajemnych powiązań i korelacji, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania i wymogów przepisów szczególnych.

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

§ 10.

Na całym obszarze planu:

- 1) dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elemen-

tów infrastruktury technicznej według ustaleń rozdziału 5 uchwały,

- 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
- 3) 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 ważności pozwolenia na budowę,
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy w granicach działek budowlanych,
- 5) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

§ 11.

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

§ 12.

Ustala się podstawowe 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 i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia MN/U,
- 3) tereny komunikacji miejskiej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia KM/U,
- 4) tereny usług publicznych - oznaczone symbolem przeznaczenia UP,
- 5) tereny usług sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia US/MN,
- 6) tereny obiektów i urządzeń kanałizacyjnych - oznaczone symbolem przeznaczenia K,
- 7) tereny wód powierzchniowych - oznaczone symbolem przeznaczenia WS.

§ 13.

Ustala się podstawowe 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 pieszo – jezdnych – oznaczone symbolem przeznaczenia KPj.

§ 14.

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 nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:
 - 1) KDZ – 5,0m,
 - 2) KDL – 5,0m,
 - 3) KDD - 5,0m,
 - 4) KPj – 5,0m.
4. Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.
5. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce budowlanej zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym zapisów rozdziału o ochronie środowiska.
6. Na terenie planu zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
 - 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 do otaczającego krajobrazu, po-

przez staranne opracowanie projektowe oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, o których mowa w pkt. 5 i dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 30° do 60°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,

- 5) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach i dachach budynków, w tym tynku, cegły klinkierowej, drewna, strzechy, gontu i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
- 6) na całym obszarze planu zabrania się lokalizowania obiektów o charakterze dominant przestrzennych, tj. obiektów budowlanych nie będących budynkami o maksymalnej wysokości powyżej 15,0m, licząc od poziomu gruntu rodzimego.

§ 15.

1. Nowe zagospodarowanie terenu powinno zapewniać wysokie walory przestrzenne i architektoniczne.
2. W przyszłym zagospodarowaniu należy powstrzymać się od działań pogarszających walory krajobrazowe terenu.
3. Drogi publiczne i publiczne ciągi pieszo - jezdne powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, itp.
4. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic 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 10m. muszą zostać cofnięte o minimum 2,0m 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 2,2 metra od poziomu terenu,

- 5) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu,
- 6) ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu, z zastrzeżeniem pkt 9,
- 7) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych,
- 8) dla terenów, położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami KDZ, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń, z wykluczeniem ogrodzeń, o których mowa w pkt 7,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzeń o których mowa w pkt 8 nie może przekraczać 3,0m od poziomu terenu,
- 10) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
- 11) przy realizacji ogrodzeń należy zachować minimalne odległości linii ogrodzeń od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych, ustalone w przepisach odrębnych.

§ 16.

1. Na całym obszarze planu zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.
2. Na całym obszarze planu 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 3m².
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 wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza 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 podziału nieruchomości

§ 17.

1. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów,
 - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek,
 - 3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
 - 4) nowe granice działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowowydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
 - 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
3. Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w § 11.
4. Do wydzielania nowych działek budowlanych należy stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych (ustawa o gospodarce nieruchomościami).
5. Ustala się konieczność wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi (ulicy) 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 5,0m lub ustanowienia służebności na nieruchomościach przeznaczonych do zabudowy.
6. W przypadku terenów oznaczonych symbolami MN/U i MN dopuszcza się odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, będące wynikiem rozwiązań przestrzennych planu (np. podział istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego, podziału nieruchomości, itd.), pod warunkiem zachowania ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
7. Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu i pod warunkiem zachowania ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika intensywności zabudowy.
8. Ustalenia ust. 7 obowiązują również dla działek budowlanych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu, a których powierzchnia została dodatkowo zmniejszona w wyniku rozwiązań przestrzennych planu (np. podział istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego, podziału nieruchomości, itd.).

Zasady ochrony dóbr kultury

§ 18.

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 59-67/50) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonego numerem 59-67/50.
2. Na obszarze strefy, o których mowa w ust. 1, 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 przeprowadzania (na koszt osoby fizycznej i lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

§ 19.

1. Wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych powołujących ten Obszar.
3. Ustala się, że na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
 - 2) 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,
 - 3) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
 - 4) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków wodnych, w tym zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
 - 5) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących cieków wodnych, wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego, za wyjątkiem eksploatacji, konserwacji i remontów w celu zachowania funkcji,

- 6) ustala się nakaz zapewnienia dostępu do cieków wodnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
 - 7) dla terenów nieobjętych siecią melioracji dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających (na podstawie pozwolenia wodno - prawnego),
 - 8) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż:
 - a) 3,0 m od linii brzegowej cieków wodnych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS,
 - b) 1,5 m od linii brzegowej rowów melioracyjnych po ich realizacji,
 - 9) ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m linii brzegowej cieków wodnych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 10) nakazuje się uzgadnianie ze służbami odpowiedzialnymi za eksploatację cieków wodnych „Kanału Jeziorki”, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, wszelkich inwestycji związanych bezpośrednio z Kanałem Jeziorki (takich jak np. budowa przepustów, prowadzenie infrastruktury technicznej pod dnem kanału),
 - 11) wprowadza się ochronę wód podziemnych 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,
 - 12) 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,
 - 13) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem:
 - a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
 - b) przedsięwzięć dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, gwarantujących dotrzymanie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 14) 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,
 - 15) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
 - 16) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - 17) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - 18) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska,
 - 19) dla terenów określonych w pkt 18 wprowadza się nakaz zachowania standardów środowiskowych zawartych w ustawie prawo ochrony środowiska,
 - 20) dla terenów położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, zaleca się wprowadzenie parawanów akustycznych z zieleni lub innych technicznych zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych.
- Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi**
- § 20.
1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.

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. Ustala się zasięg stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN wynoszących po 5 m w każdą stronę od osi linii SN.
 5. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 4 i oznaczonych 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. Strefy, o których mowa w ust. 4 mogą być weryfikowane na zasadach określonych w ust. 3, po uzgodnieniu z Właścicielem linii.
 7. Strefy, o których mowa w ust. 4 mogą być likwidowane po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych SN kablami doziemnymi.
- wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przed realizacją planowanej zabudowy.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać 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 poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów medialnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu warunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) (w tym w zakresie sposobu finansowania). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.
 8. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki gazowe i energetyczne należy sytuować w ogrodzeniu, 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 i 3.KDZ, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
 10. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.
 11. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 21.

1. Jako obowiązujący przyjmuje się: 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 realizacji gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
3. Ustala się nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji, przy czym preferuje się wykonanie zbiorczej sieci

- swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.
12. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 mieszkanie,
 - 2) usług - 3m.p. / każde 100m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2m.p.
13. W przypadku realizacji na działce 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

§ 22.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN – 12.MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
 2. Przeznaczenie podstawowe: 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, bliźniaczej i szeregowej, z zastrzeżeniem pkt.3,
 - 3) na jednej działce budowlanej może być jeden budynek mieszkalny jeżeli minimalna powierzchnia działki budowlanej pod dom jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej nie przekracza minimalnych parametrów działek budowlanych ustalonych w ust. 4 pkt. 2 pkt. a i b,
 - 4) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej dopuszcza się jedynie na terenach oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 5.MN, 6.MN 7.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN,
 - 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:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 5.MN, 6.MN 7.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN – do 12m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 3.MN, 4.MN, 6.MN, 8.MN, 11.MN – do 11m,
 - 7) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0m, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy,
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej - 0,6 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 0,9 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
 - 9) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony- wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 21,
 - 10) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - 11) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości,
 - 12) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
4. W zakresie podziału nieruchomości:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 17,
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejsza niż:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 5.MN, 6.MN 7.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN – 1000m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, 600m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej i 300m² w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 3.MN, 4.MN, 6.MN, 8.MN, 11.MN – 1200m² w przypadku realizacji zabudowy

- wolnostojącej i 600m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
- 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż:
 - a) 16m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
 - b) 12m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - c) 7m w przypadku realizacji zabudowy szeregowej.
 5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:
 - 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20,
 - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych i działalności uciążliwej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 5.MN, 6.MN 7.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN 50% licząc dla każdej działki budowlanej,
 - b) dla pozostałych terenów 70% licząc dla każdej działki budowlanej.
 6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
 - 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21,
 - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.
- § 23.
1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN/U – 13.MN/U obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
 2. Przeznaczenie podstawowe: 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, bliźniaczej i szeregowej oraz usług nieuciążliwych z zastrzeżeniem pkt 3,
 - 3) na jednej działce budowlanej może być jeden budynek mieszkalny jeżeli minimalna powierzchnia działki budowlanej pod dom jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej nie przekracza minimalnych parametrów działek budowlanych ustalonych w ust. 4 pkt 2 pkt a, b i c,
 - 4) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej dopuszcza się jedynie na terenach oznaczonych symbolami 1.MN/U – 6.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 13.MN/U,
 - 5) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0m, przy czym na jednej działce może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - 7) na terenach usługowych dopuszcza realizację na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku gospodarczego i jednego garażu,
 - 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U – 4.MN/U – do 14,0m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 5.MN/U, 6.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 13.MN/U – do 12,0m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 7.MN/U, 10.MN/U – 12.MN/U – do 11,0m,
 - 9) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej - 0,6 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej lub jedynie zabudowy usługowej - 0,9 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
 - 10) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej,

na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego § 21,

11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

- a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości,
- b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

4. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17,
- 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U – 4.MN/U – 800m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub obiektów usług, 500m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i 250m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 55.MN/U, 6.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 13.MN/U – 1000m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub obiektów usług, 600m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i 300m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 7.MN/U, 10.MN/U – 12.MN/U – 1200m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub obiektów usług i 600m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż:

- a) 16m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i wolnostojących usług,
- b) 12m dla zabudowy bliźniaczej,
- c) 7m dla zabudowy szeregowej.

5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20,
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych i działalności uciążliwej,

3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U i 3.MN/U 25% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami 2.MN/U, 4.MN/U – 6.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 13.MN/U 50% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej,
- c) dla pozostałych terenów 70% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21,
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 24.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US/MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji oraz 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 usług sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - 3) na jednej działce budowlanej może być jeden budynek mieszkalny jeżeli minimalna powierzchnia działki budowlanej pod dom jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej nie przekracza minimalnych parametrów działek budowlanych ustalonych w ust. 4 pkt 2 pkt a i b,
 - 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0m,

- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – do 11,0m,
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może być większa niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej - 0,6 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy usługowej - 0,7 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
 - 8) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego § 21,
 - 9) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
4. W zakresie podziału nieruchomości:
- 1) zgodnie z ustaleniami §17,
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz obiektów usług – 1200m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 600m²,
 - 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż:
 - a) 16m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i wolnostojących usług,
 - b) 12m dla zabudowy bliźniaczej.
5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20,
 - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych i działalności uciążliwej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21,
 - 2) komunikacja 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.KM/U obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
 2. Przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji miejskiej 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 urządzeń komunikacji miejskiej oraz obiektów usług nieuciążliwych,
 - 3) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – do 12,0m,
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,8 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
 - 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego § 21,
 - 7) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
 4. W zakresie podziału nieruchomości:
 - 1) zgodnie z ustaleniami § 17,
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 400m²,

- 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 15m.
5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20,
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 50% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21,
 - 2) komunikacja 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 podstawowe: tereny usług publicznych.
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 publicznych, w tym usług oświaty,
 - 3) dopuszcza się realizację innych usług nieuciążliwych,
 - 4) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – do 12,0 m,
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,8 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
 - 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego § 21,
 - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

- a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
4. W zakresie podziału nieruchomości:
- 1) zgodnie z ustaleniami §17,
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 3000m²,
 - 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 25 m.
5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:
- 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20,
 - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych i działalności uciążliwej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 50% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz §21,
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 27.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.K – 3.K obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia kanalizacyjne.
3. W zakresie warunków urbanistycznych:
 - 1) docelowo 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 za wyjątkiem obiektów celu publicznego,
 - 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za

wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej bez zabudowy,

- 4) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej,
- 5) zagospodarowanie i zabudowa musi:
 - a) posiadać dostęp do drogi publicznej,
 - b) umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.
4. W zakresie podziału nieruchomości:
 - 1) zgodnie z ustaleniami §17.
5. W zakresie ochrony środowiska i dóbr kultury:
 - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
 - 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz §21,
 - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 28.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe.
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.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 29.

1. Publiczny układ drogowo-uliczny stanowią drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe, a także publiczne ciągi pieszo - jezdne.
2. W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

| Lp. | nazwa drogi / ulicy | symbol przeznaczenia | klasa / kategoria | minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m) | inwestycja o znaczeniu lokalnym (pl) bądź ponadlokalnym (pp) |
|-----|---|----------------------|-------------------|--|--|
| 1. | droga projektowana (przedłużenie ulicy Kuropatwy) | 1.KDZ | zbiorcza/gminna | 20 | pp |
| 2. | droga projektowana (ulica Wilanowska) | 2.KDZ | zbiorcza/gminna | 15 | pp |
| 3. | droga projektowana (przedłużenie ulicy Kuropatwy) | 3.KDZ | zbiorcza/gminna | 20 | pp |
| 4. | droga istniejąca (ulica Bażancia) | 1.KDL | lokalna/gminna | 12 | pl |
| 5. | droga istniejąca (ulica Osiedlowa) | 2.KDL | lokalna/gminna | 12 | pl |
| 6. | droga istniejąca (ulica Osiedlowa) | 3.KDL | lokalna/gminna | 12 | pl |
| 7. | droga istniejąca (ulica Ogrodowa) | 4.KDL | lokalna/gminna | 15 | pl |
| 8. | droga istniejąca (ulica Kabacka) | 5.KDL | lokalna/gminna | 12, plan wskazuje jedynie południową linię rozgraniczającą drogi | pl |
| 8. | droga istniejąca (ulica Spacerowa) | 6.KDL | lokalna/gminna | 15 | pl |

| | | | | | |
|-----|---------------------------------------|-------|--------------------------------------|--|----|
| 10. | droga istniejąca (ulica Działkowa) | 7.KDL | lokalna/ gminna | 12, plan wskazuje jedynie południową linię rozgrani- czającą drogi | pl |
| 11. | droga projekto- wana | 8.KDL | lokalna/ gminna | 12 | pl |
| 12. | droga projekto- wana | 1.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 13. | droga istniejąca (ulica Kameralna) | 2.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 14. | droga istniejąca/ projektowana | 3.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 15. | droga projekto- wana | 4.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 16. | droga projekto- wana | 5.KDD | dojazdowa / gminna | 10 | pl |
| 17. | droga istniejąca/ projektowana | 1.KPj | publiczny ciąg pieszo - jezdny | 8 | pl |
| 18. | droga istniejąca/ projektowana | 2.KPj | publiczny ciąg pieszo - jezdny | 8 | pl |
| 19. | droga projekto- wana | 3.KPj | publiczny ciąg pieszo - jezdny | 8 | pl |

§ 30.

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg/ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się min. szerokość pasa drogowego – 5,0m.
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.

§ 31.

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania wód opadowych z dróg publicznych systemem kanalizacji deszczowej.
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z dróg publicznych powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też 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.

§ 32.

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami §21.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 33.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu oraz inne, znajdujące się poza granicami planu.
2. Ustala się, że dostawa wody będzie odbywać się poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody.
4. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym pla-

nem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.

5. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Kanalizacja

§ 34.

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków wyłącznie w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieczystych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
4. Dopuszcza się po przebudowie cieków wodnego (Kanału Jezioraki) oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, zrzuty oczyszczonych ścieków i wód opadowych jedynie po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego, przy czym zobowiązuje się podmioty zrzucające ścieki do współuczestnictwa w kosztach utrzymania urządzenia z tytułu odnoszonych korzyści.
5. Ustala się nakaz odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - 2) z dróg publicznych, terenów usługowych i parkingów siecią kanalizacji deszczowej 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 zrzuty wód opadowych do cieków wodnych (Kanału Jezioraki) oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, jedynie po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt. 2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,

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

6. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilość chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.
7. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
8. Zakazuje się odprowadzania wód gruntowych i deszczowych do systemu kanalizacji sanitarnej.
9. Wskazuje się na rysunku planu tereny urządzeń i obiektów kanalizacyjnych, oznaczone symbolami 1.K – 3.K.

Elektroenergetyka

§ 35.

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 budowlanych 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. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach pro-

- wadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym.
 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 terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych 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

§ 36.

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 techniczno-ekonomiczne 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 budownictwa mieszkaniowego 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

§ 37.

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

§ 38.

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o czynniki grzewcze 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. Dopuszcza się dostawę ciepła z miejskiej sieci ciepłej.

Telekomunikacja

§ 39.

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej 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

§ 40.

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

§ 41.

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław II zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 659/LIV/98 z dnia 19 czerwca 1998r.

§ 42.

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, US/MN,
2. 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KPj, K, KM/U, UP, WS.

§ 43.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 44.

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

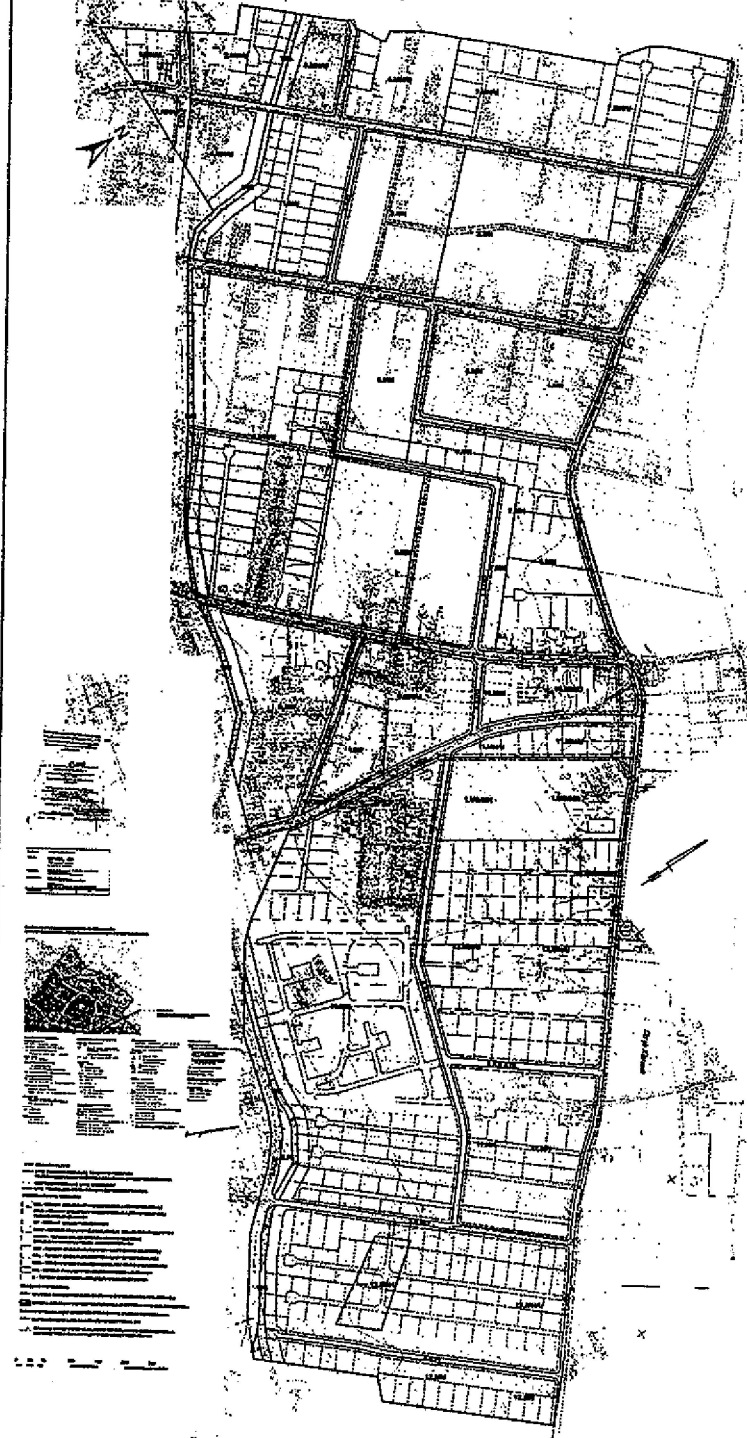
§ 45.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI JÓZEFOSŁAW
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNYM Z DNIA
SKALA 1:1500

17.11.2007
16.05.2007

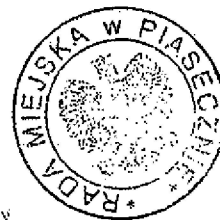


| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|

RADA MIEJSKA
w Piasecznym

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ w Piasecznym

Dorota Wysoka-Jańska



Załącznik nr 2
do uchwały nr 188/IX/2007
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 16 maja 2007r.

Wykaz uwag do planu Józefostaw II wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia

| 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 w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr..... z dnia..... | | Uwagi | |
|-----|-------------------|---|--|--|--|---|--|---|-----------------------|-------|--|
| | | | | | | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 | 08.12.06 | Krzysztof Mijał | Dopuszczenie zabudowy szeregowej na terenie 11.MNVU | 59/8-59/10, 59/21 | 11.MNVU | - | - | - | - | - | |
| 2 | 08.12.06 | Alina Puchalska | 1. zlikwidowanie zapisu zakazu realizacji zabudowy rolniczej § 10 2. likwidacja zapisu o nakazie stosowania w wykończeniu budynków materiałów tradycyjnych § 14 ust. 6 pkt 5 3. likwidacja zakazu lokalizowania więcej niż 1 budynku gospodarczego i garażu na terenach usługowych 4. dopuszczenie lokalizacji zab. szeregowej na terenie 7.MNVU 5. zwiększenie intensywności zabudowy do 1,5 dla zab. szeregowej i 0,6 dla dla pozostałych terenów, max.wys.zab. do 14,0 m, max.pow.biologicznie czynnej na 50% 6. ustalenie min.pow. działek na 900m ² dla zab. wolnostojącej, 500m ² dla bliźniaczej i 250m ² dla szeregowej 7. zmiana frontu działki dla zabudowy szeregowej z 11m na 7m 8. ustalenie szer. dla dróg wewnętrznych na 5,0 | 5 | 7.MNVU, 3.KDL | + w części dot. uwag nr 3, 5 (częściowo) 7, 8, 11 | - w części dot. uwag nr 1, 2, 4, 5 (częściowo), 6, 9, 10 | | | | Dopuszczenie zab. szeregowej spowodowało by niezgodność planu ze studium 1. w § 10 ust. 4 realizacja nowej zabudowy siedliskowej wewnątrz zwartych kompleksów zabudowy mieszkan. wiązać się ze znaczną uciążliwością, dopuszcza się natomiast bez przeszkód użytkowanie istniejących siedlisk 2. zmiana zapisu nie uzasadniona dopuszczenie całkowitej dowolności w doborze materiałów stosowanych w wykończeniu budynków może doprowadzić do obniżenia estetyki przestrzeni osiedla Józefostaw 3. Bez uwag 4. 5, 6 wprowadzenie ustaleń spowodowało by niezgodność planu ze studium (dopuszczalne natomiast jest zwiększenie wskaźnika int.zab. do 0,6 dla terenów mieszkaniow) 7. dopuszczalna zmiana do 7,0m 8. bez uwag |

| | | | | | | | | |
|---|----------|---|--|--------------|--------------------------|-----------------------|--|--|
| 3 | 13.12.06 | Bouygues Immobilier Polska ul.Armii Ludowej 14 00- 638 Warszawa | 1. dopuszcz. w ustale- niach § 22 pkt 4 ppkt. 2a minimalnej pow. działki budowlanej 200m ² 2.dopuszcz. w ustale- niach § 23 pkt 4 ppkt. 3c minimalnej szerokości działki budowlanej 8,5m | - | + w części dot. pkt.2 | - w części pkt. 1 | 9. ulica Osiedlowa jest jednym z ciągów komunik. umożliw. powiązanie obszaru planu z układem komunik. gminy zawężenie drogi ograniczyło by znacząco jej funkcje ukłedu a co za tym idzie również drożność komunik. na obszarze planu 10. zespół proj. nie może rozpatrywać tej uwagi, dop. zmniejszenie do 1% 11. bez uwag | 1. Zmniejszen. min. pow. działki budowlanej byłoby niezgodne z obowiązują- cym studium uwarunko- wań i kierunków zagosp. gminy 2. Bez uwag |
| 4 | 12.12.06 | Felicja Tomasiak Janusz Tomasiak Wojciech Toma- sik | 1.brak zgody na realiza- cję drogi 8.KDD 2.zmniejszenie pasa terenu przeznaczonęg na poszerzenie dróg 7.KDD i 7.KDL 3. zmniejszenie odle- głości z zakazem zabudowy od Kanalu Jeziorcki | 75/1, 76/2 | + w części dot. pkt.1 | - w części pkt. 2 i 3 | 1. Likwidacja drogi 8.KDD nie utrudni obsługi komu- nikacyjn. innych działek ew. 2. Zaweżenie linii rozgr. dróg 7.KDL i 7.KDD utrudni dostępność komunik. znacznego obszar planu, a tym samym uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną, co ma szcze- gólne znaczenie przy zabudowie o stosunkowo dużej intensywności 3. zakaz zabudowy w odległości 20m od Kanalu Jeziorcki wynika z przepi- sów odrębnych | |
| 5 | 07.12.06 | Lucyna Mazur POLKOT Sp.zoo. | Wniesienie w projekcie planu uzgodnionego układu komunikacji wewnętrznej, w tym likwidacja dróg 2.KDD, 3.KDD | 47/16, 47/90 | + w części | - w części | Likwidacja drogi 3.KDD niemożliwa, ze względu na brak możliwości realizacji polecenia ulic Wilanow- skiej i Ogrodowej w innym miejscu, połączenie tych ulic jest niezbędne dla funkcjonow. całego osiedla Józefosław (dojazd w kierunku terenu 1.UP), likwidacja odcinka drogi 2.KDD dopuszcz. – nie zamknie dostępu do dróg publicznych dla innych działek | |

| | | | | | | | | | |
|---|----------|--------------------------|--|-----|------------------|---|---|--|--|
| 6 | 04.12.06 | Andrzej Korna- towski | <p>1. dopuszczenie zabu- dowy wielorodzinnej oraz hurtowni i maga- zynów 2. zlikwidowanie zapisu zakazu realizacji zabu- dowy rolniczej § 10 ust. 4 3. zmniejszenie nieprze- kraczalnej linii zabudo- wy od drogi KDZ do 5,0m 4. likwidacja zapisu o nakazie stosowania w wykończeniu budynków materiałów tradycyj- nych § 14 ust. 6 pkt 5 5. likwidacja zakazu umieszczania wolnosto- jących znaków inform- cyjno – plastycznych i dopuszczenie pow. reklamy większej niż 3m² 6. likwidacja zakazu realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego i gospo- darczego na działce budowlanej 7. zwiększenie inten- sywności zabudowy do 2 8. zmiana frontu działki dla zabudowy szerego- wej z 11m na 7m 9. ujednoczenie zapi- sów § 17 ust 5 pkt 1 i § 32 ust 2 10. zmiana przebiegu drogi 1.KDZ na odcinku działki134</p> | 134 | 1.MN/U, 1.KDZ | + w części dot. uwag nr 3, 8-10, 5 w części | - w części dot. uwag nr 1-2, 4, 6 – 7, 5 w części | | <p>1.dopuszczenie postulowa- nej zabudowy niezgodne z studium uwarunkowań i kierunków zagosp. prze- strzenn. 2. w § 10 ust. 4 realizacja nowej zabudowy siedlisko- wej wewnątrz zwartych kompleksów zabudowy mieszkan. wiązać się ze znaczną uciążliwością, dopuszcza się natomiast bez przeszkód użytkowanie istniejących siedlisk 3. Bez uwag 4. zmiana zapisu nie uzasad- niona dopuszczenie całkowi- tej dowolności w doborze materiałów stosowanych w wykończeniu budynków może doprowadzić do obniżenia estetyki przestrze- ni osiedla Józefosław 5. Podstawowa funkcją terenu jest zabudowa mieszkańcowa usługi stano- wią funkcję uzupełniającą mającą na celu przede wszystkim obsługę miesz- kańców osiedla Józefosław, ze względu na wysokie wartory przestrzenne terenu (bliskość rezerwatu Las Kabacki) tworzenie domi- nant przestrzenn. jest nieuzasadnione 6.zmiana nieuzasadniona, dla właścicieli działek o po- wierchni znacznie przewyż- szającej minimalną po- wierchnię działki budowla- nej istn. możliwość podziału na mniejsze działki gruntu dopuszczalne jest odstęp- stwo od ust. projektu planu na terenach wyłączone usługowych 7. znaczne zwiększenie intensywności zabudowy jest nieuzasadnione dopusz- czoną w projekcie planu funkcją terenu, poza tym zastosowane wskaźniki urbanistyczne uniemożliw. zastosowanie tak wysokiego wskaźnika intensywności zabudowy oraz mogą prowadzić do niezgodności z studium</p> |
|---|----------|--------------------------|--|-----|------------------|---|---|--|--|

| | | | | | | | | | |
|---|----------|---|---|--|--|---------------|-----------------------------|--------------------------------|--|
| 7 | 04.12.06 | Eiżbieta Kornatowska | Janina, Bronisław Ciesiak | 1. przywrócenie przebiegu drogi 1. KDZ do poprzedniego planu miejscowego 2. zmiana przeznaczenia działki 49/2 | 49/2 | 9.MN | + w części dot. uwagi nr 1 | - w części dot. uwagi nr 2 | 8. dopuszczalna zmiana do 7,0m 9. bez uwag 10. bez uwag – jest to możliwe po sprawdzeniu projektu tech. drogi 1. bez uwaga – wymaga sprawdzenia projektu technicznego drogi 2. uwaga niejasna nie sprecyzowano wymagane go przeznaczenia działki |
| 8 | 04.12.06 | Janina, Bronisław Ciesiak | Janina, Bronisław Ciesiak | 1. zmniejszenie odległości z zakazem zabudowy od Kanatu Jeziorcki 2. brak zgody na poszerzenie ulicy Ostiedlowej | 18/8 | 4.MNVU, 2.KDI | | | 1. zakaz zabudowy w odległości 20m od Kanalu Jeziorcki wynika z przepisów odrębnych 2. ulica Ostiedlowa jest jednym z ciągów komunik. umiżliw. powiązanie obszaru planu z układem komunik. gminy zawężenie drogi ograniczyło by znacząco jej funkcje a co za tym idzie również drożność układu komunik. na obszarze planu |
| 9 | 17.11.06 | ERABUD Sp.z.o.o. ul. Freta 39 00-227 Warszawa | ERABUD Sp.z.o.o. ul. Freta 39 00-227 Warszawa | 1. uaktualnienie podkładów mapowych 2. weryfikacja granic planu 3. wyjaśnienie przebiegu ulicy Działkowej na granicy gminy 4. wyjaśnić szerokość drogi 6.KDD w stosunku do poprzedniego planu 5. zlikwidow. terenu 1.K 6. udostępnien. projektu planu w skali 1:1000 7. dodanie w § 20 ust. 4 sentencji o likwidacji strefy uciążliwości od linii 15 kV po jej skablowaniu 8. dopuszczen. §17 ust. 6 odstepstwa od minimalnego frontu działki bud. o 1m 9. zmiana w legendzie linii proponow. podziałów geod. na postulowane 10. dopuszcz. odprowadniania wód deszczowych do Kanatu Jeziorcki 11. likwidacja drogi 8.KDL | 65/5, 67/40, 67/20, 68/5, 69/5, 65/7, 66/20, 67/17, 67/34, 67/37, 68/10, 69/10, 70/17, 74/11 | 7.KDL, 6.KDD | + w części dot. uwag nr 1-9 | - w części dot. uwag nr 10, 11 | 1. podkłady zostały zakupione w Starostwie Powiatowym, zaistniałe zmiany w podziałach ewid. nie mają wpływu na ustalenia planu 2. bez uwag 3. bez uwag 4. zmiana szerokości drogi 6.KDD została spowodowana wnioskami właścicieli nieruchomości 5. bez uwag 6. bez uwag 7. bez uwag 8. w ustaleniach można zmniejszyć par. frontu działek dla zab. wolin.do 16m, bliżn. do 14m i szereg. do 7m 9. bez uwag 10. zrzut wód deszczowych do kanalu możliwy na pods. pozwolenia wodno – prawnego jedn. dopuszczenie zrzutów niemożliwe 11. likwidacja drogi 8.KDL niemożliwa ze względu na istniejące budynki w jej sąsiedztwie oraz przyszłe zagosp. terenów położonych w południowej części obszaru objętego planem – osiedla mieszkaniowe o znacznej intens.zabud. |

| | | | | | | | | |
|----|----------|---|--|------------|---------------------|--|---|--|
| 10 | 13.11.06 | Mieszkańcy wsi Józefostaw | 1. zwiężenie do 8 m ulic 1.KDL, 3.KDL, 1.KDD 2. poszerzenie ulic równomiernie w obie strony przyległych działek 3. zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg do 3 m 4. zniesienie opłaty planistycznej | - | 1.KDL, 3.KDL, 1.KDD | + w części dot. uwag nr 1 (dla dróg 1.KDL, 1.KDD), 2 | - w części dot. uwag nr 1 (dla drogi 3.KDL) 3 | 1. ulica Osiedlowa 3. KDL jest jednym z ciągów komunik. umożliw. powiązanie obszaru planu z układem komunik. gminy zawiężenie drogi ograniczyło by znacząco jej funkcje a co za tym idzie również drożność układu komunik. na obszarze planu, istnieje możliwość zawiężenia drogi 1.KDL (zmiana na KDD) do 10m i drogi 1.KDD do 8m (zmiana na KPj) 2. bez uwag – o ile nie będzie różnic w przebiegu dróg w poprzednim planie 3. ustawa o drogach publ. dopuszcza zabudowę w odległości 5 m od dróg gminnych (krawęż. jezdni) zmniejszenie szer. dróg w projekcie planu nie gwarantuje realizacji chodników cz. zieleni oddzielającej jezdnię od działek budowlanych 4. uwaga nie może być rozpatrzona przez zespół projektowy, dop.zmniejszenie do 1% |
| 11 | 14.11.06 | Liliane Investment sp. z o.o. Al. Jerolimskie 56C 00-803 Warszawa | Zmiana przebiegu drogi 3.KDD | 45/2, 44/6 | 6.MN, 7.MN, 3.KDD | - | - | Przełożenie drogi na skraj działki 45/2 niemożliwe ze względu na ist. zagospod. Istniejące podziały geodezyjne umożliwiają obsługę kom.nowych działek bez wprowadzania na teren komunikacji publicznej |
| 12 | 08.11.06 | Barbara Jakubowska | 1. ograniczenie poszerzenia ulicy Osiedlowej 2. poszerzenia ulicy równomiernie na obie strony 3. ustalenie min odległości linii zabudowy od drogi na poziomie obowiązującym na sąsiednich działkach | 8/1 | 6.MN/U | + w części pkt 2 i 3 | - w części pkt 1 | 1. linie rozgr. drogi ulicy Osiedlowej zostały ust. zgodnie z poprzednim planem 2 i 3 bez uwag |

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:
Dorota Wysocka - Jońska

Załącznik nr 3
do uchwały nr 188/IX/2007
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 16 maja 2007r.

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 lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych i usług publicznych na terenie przeznaczonym w planie 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 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