

**UCHWAŁA NR 331/XIII/2015**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 21 października 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. ( tekst jednolity Dz. U. z 2015 poz. 1515), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. ( Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr 1126/XXXVIII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 sierpnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki, uchwały nr 1227/XLI/09 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 listopada 2009 roku w sprawie zmiany uchwały nr 1126/XXXVIII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 sierpnia 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

Ustalenia wstępne

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczaki, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego-zachodu północno-zachodnia linia rozgraniczająca projektowanej drogi 1KDL;
- 2) od północnego - wschodu granica administracyjna wsi Szczaki;
- 3) od południowego-wschodu północno-zachodnie granice działek nr ew. 56 i 1/7 i dalej granica administracyjna wsi Szczaki;
- 4) od południowego-zachodu oś ulicy Mrokowskiej.

**§ 2.**

Integralnymi częściami są:

- 1) część tekstowa, stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna , na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu- załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 3.**

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
  - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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.
2. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania tej problematyki:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

#### § 4.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu lub wynikającymi z przepisów odrębnych:
  - 1) oznaczenia liniowe:
    - a) granica obszaru objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - d) wymiarowanie ,
    - e) granica pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
    - f) granica strefy możliwego oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych,
    - g) granica systemu przyrodniczego gminy,
    - h) granica obszarów wspomagających system przyrodniczy gminy,
    - i) granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej,
    - j) szpalery drzew.
  - 2) przeznaczenie terenów:
    - a) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami **U/MN**,
    - b) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami **U**,
    - c) tereny zabudowy usługowo produkcyjnej – oznaczone symbolami **PU**,

- d) tereny ogródków działkowych – oznaczone symbolami **ZD**,
  - e) tereny użytków zielonych – oznaczone symbolami **RZ**,
  - f) tereny rolnicze – oznaczone symbolami **R**.
- 3) komunikacja:
- a) droga publiczna ekspresowa – oznaczona symbolami **KDS**,
  - b) droga publiczna zbiorcza – oznaczona symbolami **KDZ**,
  - c) droga publiczna lokalna – oznaczona symbolami **KDL**,
  - d) droga publiczna dojazdowa – oznaczona symbolami **KDD**.
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) granica administracyjna obrębu ewidencyjnego Szczaki,
  - 2) linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NN,
  - 3) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN,
  - 4) nazwy ulic.

## § 5.

1. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółowych zagadnień ujętych w planie;
  - 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w załączniku nr 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
  - 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami;
  - 7) **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 przepisami prawa do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w pkt. a;
  - 8) **bilansie miejsc parkingowych** – należy przez to rozumieć liczbę potrzebnych miejsc parkingowych dla pokrycia potrzeb w tym zakresie wynikających z przeznaczenia terenu i charakterystycznych wskaźników jego zagospodarowania w tym zabudowy, liczoną w odniesieniu dla danej działki budowlanej;
2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a niezdefiniowane w § 5 ust 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne

#### § 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach szczegółowych wskaźników i zasad:
  - a) minimalnej powierzchni działki, powstałej w wyniku scalenia i podziału,
  - b) minimalnej szerokości frontu działki,
  - c) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - d) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
  - e) maksymalnej wysokości zabudowy,
  - f) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - g) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
  - h) wykończenia elewacji i dachów,
  - i) kształtowania ogrodzeń.
- 3) dopuszcza się realizację 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;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych na budynkach i obiektach małej architektury zlokalizowanych na działce, na której prowadzona jest ta działalność oraz w linii ogrodzenia tej działki pod warunkiem, że pojedyncza ich powierzchnia nie przekroczy :
  - a) **2,0 m<sup>2</sup>**, dla terenu U/MN,
  - b) **6,0 m<sup>2</sup>**, dla terenu U i PU.
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi;
- 6) ustala się stosowanie ogrodzeń z zachowaniem następujących wymogów:
  - a) od strony dróg publicznych ogrodzenia w linii rozgraniczającej terenu, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - b) cofnięcie o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie, bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m,
  - c) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 metra od poziomu terenu z wyjątkiem lit. i,
  - d) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych z zastrzeżeniem lit. h ,
  - e) zakaz realizacji pełnych ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi, dopuszczenie prefabrykowanych słupków przęsł,

- f) nakaz grodzenia działek w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny,
- g) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,3 metra od poziomu terenu, ale z przepustami o wymiarach 0,15 na 0,15 m i minimum co 10,0 m, usytuowanymi w poziomie terenu ,
- h) dla terenów położonych w sąsiedztwie dróg zbiorczych oznaczonych KDZ na rysunku planu oraz drogi ekspresowej oznaczonej KDS, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń,
- i) maksymalna wysokość ogrodzeń, o których mowa w lit. h nie może przekraczać 3,0 m od poziomu terenu.

## § 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) realizowane inwestycje na danym terenie, nie mogą ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją i przyjętym w planie sposobem zagospodarowania, wyjątek stanowią urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji elektronicznej oraz obiekty infrastruktury komunikacyjnej, w tym droga ekspresowa KDS;
- 2) 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 w terenach oznaczonych symbolem 1PU, 8U, 9U w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a w pozostałych terenach funkcjonalnych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego telekomunikacji elektronicznej służącej łączności, dla której obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;
- 3) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zgodnie z przepisami odrębnymi, zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) zabudowy mieszkaniowej,
  - b) zabudowy magazynowej (na terenie PU),
  - c) garaży i parkingów samochodowych,
  - d) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - e) obiektów infrastruktury technicznej,
  - f) obiektów usług hotelarskich i turystyki,
  - g) stacji paliw płynnych.
- 4) ustala się granice pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych:
  - a) najwyższego napięcia po **25 m** w każdą stronę od osi linii,
  - b) wysokiego napięcia po **19 m** w każdą stronę od osi linii,
- 5) w zasięgu: pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania , wynikające z przepisów odrębnych ,
- 6) ustala się granice stref możliwego oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych:
  - a) od drogi ekspresowej po **150 m**, licząc w każdą stronę od linii rozgraniczających,
  - b) od dróg zbiorczych po **25 m**, licząc w każdą stronę od linii rozgraniczających;
- 7) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód obowiązują następujące zasady :

- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, do wód powierzchniowych i podziemnych,
  - b) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających stałe obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych,
  - c) utrzymanie istniejącego i wprowadzanie nowego w stosunku do planowanych przedsięwzięć komunikacyjnych systemu odwadniającego przez zachowanie jego ciągłości i przepustowości,
  - d) nakaz racjonalnego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, poprzez naturalny spływ na tereny powierzchni biologicznie czynnej, ale także urządzenia techniczne jak np. zbiorniki retencyjne bezodpływowe, systemy rozsączające, odprowadzenie do rowu melioracyjnego, itp.
  - e) ograniczenie zagospodarowania wód opadowych na działkach z zabudową mieszkaniową przez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki,
  - f) wprowadzenie nowego zagospodarowania na działkach nakazuje się realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych oraz nie powodujący zmiany stanu wody na gruntach sąsiednich; w szczególności zakaz zmiany ukształtowania terenu poprzez podwyższenie jego poziomu (np. rozplantowanie nawiezonego gruntu), jeżeli powoduje to wywyższenie działki w stosunku do działek sąsiednich,
  - g) zakaz ograniczania przepływów wód, dopuszczając możliwość ich regulacji dla potrzeb wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - h) w przypadku kolizji systemu drenarskiego z inwestycją, nakaz przebudowy systemu drenarskiego w celu ominięcia planowanego zamierzenia,
  - i) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód oraz nakazuje się podłączenia wszystkich obiektów do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji,
  - j) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;
- 8) nakaz przestrzegania poziomów hałasu określonych w rozporządzeniu ministra środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 9) w celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu, stosownie do wymogów wynikających z przepisów odrębnych - prawo ochrony środowiska - określa się przeznaczenie terenów jako MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej. W przypadku realizacji usług oświaty na terenach 1U i 4U określić ich przeznaczenie jako tereny budownictwa związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży , w przypadku realizacji usług hotelarsko – gastronomicznych na terenach 1U i 4U określić ich przeznaczenie jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe .
- 10) nakaz ochrony zadrzewień, łąk i pastwisk z kępami drzew i krzewów zapewniających ciągłość przyrodniczą tych drzewostanów wchodzących w skład systemu wspomagającego system przyrodniczy gminy na terenach RZ (użytków zielonych) i R (terenów rolniczych),
- 11) w granicach opracowania w planie wskazano tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmujący cały obszar opracowania oraz obszar systemu przyrodniczego gminy i obszar wspomagający system przyrodniczy gminy, których granice wskazano na rysunku planu,
- 12) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

## § 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych o nr ew. AZP 61-65/37, AZP 61-65/38, AZP 61-65/47;
- 2) na terenach położonych w granicach w/w strefy obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

## § 9.

Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się zewnętrzne powiązania komunikacyjne przez istniejące drogi zbiorcze i projektowaną drogę ekspresową;
- 2) ustala się publiczny układ komunikacyjny, który w planie tworzą drogi: ekspresowa, zbiorcze, lokalne i dojazdowe;
- 3) tereny przeznaczone dla komunikacji, w tym poszerzenia dróg do czasu ich wykorzystania na potrzeby drogi pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;
- 4) na terenach przewidzianych pod komunikację, w tym poszerzenia dróg wprowadza się zakaz zakładania upraw wieloletnich, trwałego zagospodarowania i urządzania terenu;
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu;
- 6) nakazuje się spełnienie na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej - minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, wbudowanych w budynki mieszkalne, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe przy powierzchni poniżej 100 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowo – produkcyjnej - minimum 2 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcji oraz 35 miejsc postojowych na każdych 100 zatrudnionych;
  - d) dla obiektów o funkcji biurowej - minimum 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników;
  - e) dla zabudowy usług oświaty - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 uczniów oraz - minimum 1 miejsce parkingowe na 5 pracowników;
  - f) dla hoteli - minimum 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe;
  - g) dla lokali gastronomicznych - minimum 1,5 miejsca parkingowego na 4 stanowiska konsumpcyjne w lokalu ;
- 7) przy realizacji na działce zabudowy usługowej i mieszkaniowej lub usługowej i produkcyjnej oraz magazynowej miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji;
- 8) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) ustala się w granicach linii rozgraniczających terenu 1 ZD na terenie ogrodów działkowych jeden zbiorczy parking na minimum 20 samochodów;
- 10) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych.

## § 10.

### 1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz utrzymania w nowo projektowanych drogach pasów terenów zabezpieczających możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych SN i NN, stacji transformatorowych oraz kanalizacji telefonicznej,
- 2) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

### 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakaz uwzględnienia zapotrzebowania w wodę do celów przeciwpożarowych w projektach zagospodarowania terenu, według przepisów odrębnych,
- 2) nakaz docelowego podłączenia budynków istniejących i projektowanych do zbiorczej, zorganizowanej sieci wodociągowej,
- 3) dopuszczenie na terenach pozbawionych sieci wodociągowej zaopatrzenia w wodę ze studni indywidualnych z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszczenie do celów bytowo-gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych poboru z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z istniejących i rozbudowywanych w miarę potrzeb ujęć wody.

### 3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych:

- 1) nakaz docelowego objęcia systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 2) dopuszczenie do czasu realizacji infrastruktury zbiorczej sieci kanalizacyjnej, tymczasowego odprowadzenia ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników (szamb) wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) nakaz przyłączenia się do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i po przyłączeniu likwidacja szczelnych zbiorników na nieczystości stałe,
- 4) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 5) zakaz odprowadzania do projektowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych,
- 6) w przypadku odprowadzenia wód deszczowych z dróg publicznych, placów manewrowych, terenów usług, terenów produkcyjnych, nakaz budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami retencyjnymi na podczyszczone wody do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej,
- 7) dopuszczenie odprowadzenia wód przesiąkowych z terenów niewymienionych w pkt.6 poprzez zbiorniki retencyjne do rowów melioracyjnych, studni chłonnych lub do ziemi bez oczyszczania,
- 8) dopuszczenie retencji wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.

### 4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 [kV],
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia z istniejących systemów,



- 3) ustala się zasilanie projektowanych obiektów budowlanych z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
  - 4) dopuszcza się przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,
  - 5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pochodzącą z odnawialnych źródeł energii.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zapewnienie możliwości zaopatrzenia istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów bytowych i grzewczych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć średniego ciśnienia,
  - 2) odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa wokół gazociągów zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) nakazuje się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków we własne, indywidualne źródła ciepła,
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o czynniki grzewcze czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energię elektryczną lub inne odnawialne paliwa,
  - 3) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliwa gazowego, płynnego (olej lekki) jak i energii elektrycznej,
  - 4) nakazuje się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, a także innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji.
7. W zakresie telekomunikacji:
- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne w oparciu o dostępnych operatorów,
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.
8. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych , odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych , funkcjonujących w obrębie danego regionu,
  - 2) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
  - 3) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie.

## § 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) w zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału , zgodnie z działem III Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
  - a) minimalną wielkość działki:  
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN – **1 000 m<sup>2</sup>**

- dla zabudowy usługowej – **1 000 m<sup>2</sup>**
  - dla zabudowy usługowo-produkcyjnej PU – **1 200 m<sup>2</sup>**
  - b) front działki :
    - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN - **16 m** dla zabudowy wolnostojącej i **14 m** dla zabudowy bliźniaczej
    - dla zabudowy usługowej U - **16 m**
    - dla zabudowy usługowo-produkcyjnej - **25 m.**
  - c) kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego -od **75°** do **105°.**
- 3) Przy scalaniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych ustala się nakaz wydzielenia terenów pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określone w pkt. 2 lit a. w celu lokalizacji infrastruktury.

### **§ 12.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - zakaz zabudowy na terenach rolnych R i terenach użytków zielonych RZ z wyjątkiem zabudowy określonej w przepisach odrębnych.

### **§ 13.**

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 2) zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych na terenach przeznaczonych na cele publiczne;
- 3) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji przeznaczenia zgodnego z planem.

### **§ 14.**

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w następującej wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: U, PU – 25 %;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem U/MN – 20 %;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: ZD, RZ, R oraz terenów komunikacji : KDS, KDZ, KDL, KDD – 0 %.

## **Rozdział 3.**

### Ustalenia szczegółowe

### **§ 15.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu- tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN.**

## 2. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy;
- 2) ustala się na jednej działce budowlanej możliwość realizacji budynku usługowego, mieszkalnego (ewentualnie segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej) oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego;
- 3) dopuszcza się drogi wewnętrzne i infrastrukturę obsługi technicznej terenu i zabudowy.

## 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) **70%** dla funkcji mieszkaniowej i usługowo- mieszkaniowej,
  - b) **40%** dla funkcji usługowej .
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - a) **30%** dla funkcji mieszkaniowej i usługowo- mieszkaniowej,
  - b) **60%** dla funkcji usługowej .
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: **0,6**
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: **12 metrów**;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży: **6 metrów**;
- 6) dla dachów ustala się:
  - a) spadek połąci dachowych wynoszących maksymalnie 45°, dwuspadowe, czterospadowe,
  - b) spadki połąci dachowych minimalne 20°, dwuspadowe, dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.;
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
- 7) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglastym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakazuje się stosowanie jednakowej kolorystyki noworealizowanych dachów.
- 8) dla elewacji ustala się:
  - a) wykończenie tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
  - b) kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych.

## 4. Zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 6 pkt.6;

## 5. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z § 6 pkt.4 ;

## 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 7;

## 7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **10,0 metrów** od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej,
- 2) **10,0 metrów** od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
- 3) **5,0 metrów** od linii rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych .

## 8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 10.

## 9. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych;
- 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 pkt. 6 .

## 10. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu zgodnie z § 14.

### § 16.

#### 1. Ustala się przeznaczenie terenów - tereny zabudowy usługowej , oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U**;

#### 2. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się na jednej działce budowlanej możliwość realizacji budynku usługowego oraz budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i budynku gospodarczego;
- 2) na terenach oznaczonych 1U i 4U dopuszcza się obiekty oświaty oraz usługi hotelarsko-gastronomiczne;
- 3) dopuszcza się lokal mieszkalny właściciela wbudowany w obiekt usługowy;
- 4) dopuszcza się drogi wewnętrzne i infrastrukturę obsługi technicznej terenu i zabudowy.

#### 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej: **40%**;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: **60%**;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: **0,8**;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: **12 metrów**;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży: **6 metrów**;

#### 6) dla dachów ustala się:

- a) spadek połąci dachowych wynoszących maksymalnie 45°, dwuspadowe, czterospadowe,
- b) spadki połąci dachowych minimalne 20°, dwuspadowe, dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,
- c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

#### 7) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglonym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakazuje się stosowanie jednakowej kolorystyki noworealizowanych dachów;

#### 8) dla elewacji ustala się:

- a) wykończenie tynkiem, drewnem, ceramiką zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
- b) kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;

#### 4. Zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 6 pkt. 6;

#### 5. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z § 6 pkt. 4;

#### 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 7;

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7, w tym: - archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej AZP 61-65/38, na terenie 7U, oraz archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej AZP 61-65/47, na terenie 8U;
8. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) **10,0 metrów** od linii rozgraniczających drogi ekspresowej i zbiorczej,
  - 2) **5,0 metrów** od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych z wyłączeniem terenów 4, 5, 6 U dla których ustala się minimum **15 metrów** od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 1 KDL,
  - 3) **4,0 metry** od linii rozgraniczających terenów użytków zielonych (RZ) i terenów rolniczych (R).
9. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 10.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych
  - 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 pkt. 6.
11. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, zgodnie z § 14.

## § 17.

1. Ustala się przeznaczenie terenu - **teren zabudowy usługowo produkcyjnej**, oznaczony symbolem **1PU**
2. Zasady zagospodarowania terenu :
  - 1) ustala się na jednej działce budowlanej możliwość realizacji budynku usługowego, budynku produkcyjnego, budynku magazynowego, budynku garażowego i budynku gospodarczego;
  - 2) dopuszcza się lokal mieszkalny właściciela wbudowany w obiekt usługowy;
  - 3) dopuszcza się drogi wewnętrzne i infrastrukturę obsługi technicznej terenu i zabudowy.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej: **30%**;
  - 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: **70%**;
  - 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: **1,2**;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: **14 metrów**;
  - 5) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży: **6 metrów**;
  - 6) dla dachów ustala się:
    - a) spadek połaci dachowych wynoszących maksymalnie **45°**, dwuspadowe, czterospadowe,
    - b) spadki połaci dachowych minimalne **20°**, dwuspadowe, płaskie, dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
  - 7) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglastym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakazuje się stosowanie jednakowej kolorystyki noworealizowanych dachów;
  - 8) dla elewacji ustala się:
    - a) wykończenie tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych,

- b) kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
4. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z § 6 pkt. 4;
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 7;
6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
- 1) **10,0 metrów** od linii rozgraniczających drogi ekspresowej,
  - 2) **5,0 metrów** od linii rozgraniczających drogi lokalnej,
  - 3) **4,0 metry** od linii rozgraniczających terenów użytków zielonych (RZ),
7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 10.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność komunikacyjna działek z drogi lokalnej ,
  - 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 pkt.6.
9. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ,zgodnie z § 14.

## § 18.

1. Ustala się przeznaczenie terenu – **teren ogrodów działkowych**, oznaczony symbolem **1ZD**
2. Zasady zagospodarowania terenu :
- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych,
  - 2) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem,
  - 3) utrzymanie różnych form zieleni pełniących funkcje ekranu, osłony akustycznej, estetycznej, filtra biologicznego,
  - 4) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i obiekty małej architektury,
  - 5) dopuszcza się ciągi piesze i ścieżki rowerowe , drogi wewnętrzne i infrastrukturę obsługi technicznej terenu i zabudowy.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej: **90%**;
  - 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2**;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży: **5 metrów**;
  - 4) na każdej działce może być zlokalizowany tylko jeden budynek gospodarczy o powierzchni nie więcej niż **25m<sup>2</sup>**;
  - 5) dla dachów ustala się:
    - a) spadki połaci dachowych minimalne **20°**, dwuspadowe,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd w kolorach: ceglastym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakazuje się stosowanie jednakowej kolorystyki nowo realizowanych dachów na działce.
  - 6) dla elewacji ustala się:

- a) wykończenie tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych,
  - b) kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. jaskrawych; białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów.
- 4. Zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 6 pkt. 6;
  - 5. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z § 6 pkt. 4;
  - 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 7;
  - 7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - 1) **10,0 metrów** od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej i zbiorczej ,
    - 2) **5,0 metrów** od linii rozgraniczających dróg dojazdowych .
  - 8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 10.
  - 9. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg dojazdowych,
    - 2) parkowanie zgodnie z § 9 pkt. 9 uchwały.
  - 10. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu zgodnie z § 14.

## § 19.

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów: **tereny rolnicze**, oznaczone symbolami: **1R, 2R**.
- 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakazuje się:
    - a) zabudowy z wyjątkiem zabudowy określonej przepisami odrębnymi,
    - b) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
    - c) zanieczyszczania gleby,
    - d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych,
    - e) prowadzenia prac ziemnych zniekształcających rzeźbę terenu,
    - f) dowolnego ustawiania tablic i urządzeń reklamowych .
  - 2) dopuszcza się drogi transportu rolnego i infrastrukturę techniczną oraz zadrzewienia na gruntach ornych.
- 3. warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 7;
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, w tym: archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej AZP 61-65/37, na terenie 1R,
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z § 12;
- 6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 10;
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg zbiorczych i dojazdowych ,

- 2) parkowanie w granicach własnych działek .
8. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu zgodnie z § 14.

## § 20.

1. Ustala się przeznaczenie terenów - **tereny użytków zielonych**, oznaczone symbolami **1RZ, 2RZ**;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakazuje się :
    - a) zabudowy za wyjątkiem zabudowy określonej przepisami odrębnymi,
    - b) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów wylewania odpadów lub innych nieczystości
    - c) zanieczyszczania gleby,
    - d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych,
    - e) prowadzenia prac ziemnych zniekształcających rzeźbę terenu,
    - f) dowolnego ustawiania tablic i urządzeń reklamowych.
  - 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne i infrastrukturę techniczną;
  - 3) na terenie 1RZ stanowiącym element korytarza ekologicznego, nakaz utrzymania istniejących terenów otwartych.
3. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 7;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, w tym: archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej AZP 61-65/37, na terenie 3RZ;
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z § 12;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych;
  - 2) parkowanie w granicach własnych działek;
7. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu zgodnie z § 14.

## § 21.

1. Ustala się przeznaczenie terenów - **tereny komunikacji**, oznaczone symbolem **KD**;
2. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
3. Nakazuje się zapewnienie w liniach rozgraniczających dróg pasów terenów dla infrastruktury technicznej w tym telekomunikacji elektronicznej na warunkach określonych przepisami odrębnymi;
4. Dopuszcza się możliwość parkowania w liniach rozgraniczających dróg **KDZ i KDL**;
5. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, mających na celu ograniczenie powstawania hałasu i wibracji o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny obowiązującymi przepisami prawa i normami oraz zapobieżenie przenikaniu ich na tereny sąsiednie;
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, dla drogi **1KDS** - w granicach stref ochrony konserwatorskiej AZP 61-65/47 oraz AZP 61-65/37;
7. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających :



I.p	Symbol na rysunku planu	Nazwa drogi	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających oraz ustalenia dodatkowe
1.	1 KDS	projektowana	ekspresowa	korytarz trasy ,zgodnie z rysunkiem planu;
2.	1 KDZ	ul. Mrokowska	zbiorcza	w granicach planu część pasa drogowego o szerokości 14 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.
3.	2 KDZ	ul. Łanowa	zbiorcza	w granicach planu część pasa drogowego o zmiennej szerokości do 20 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
4.	1 KDL	projektowana	lokalna	12 metrów,
5.	2 KDL	projektowana	lokalna	12 metrów,
6.	3 KDL	projektowana	lokalna	12 metrów,
7.	4 KDL	projektowana	lokalna	12 metrów,
8.	1 KDD	projektowana	dojazdowa	10 metrów,
9.	2 KDD	projektowana	dojazdowa	10 metrów,
10.	3 KDD	projektowana	dojazdowa	10 metrów,
11.	4 KDD	projektowana	dojazdowa	10 metrów,
12.	5 KDD	projektowana	dojazdowa	10 metrów,
13.	6 KDD	projektowana	dojazdowa	10 metrów,
14.	7 KDD	projektowana	dojazdowa	10 metrów,
15.	8KDD	projektowana	dojazdowa	10 metrów,

#### **Rozdział 4.**

##### Ustalenia końcowe

##### **§ 22.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

##### **§ 23.**

W granicach obszaru objętego planem traci moc Uchwała Nr 874/XXIX/2008 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17.12.2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Szczaki.

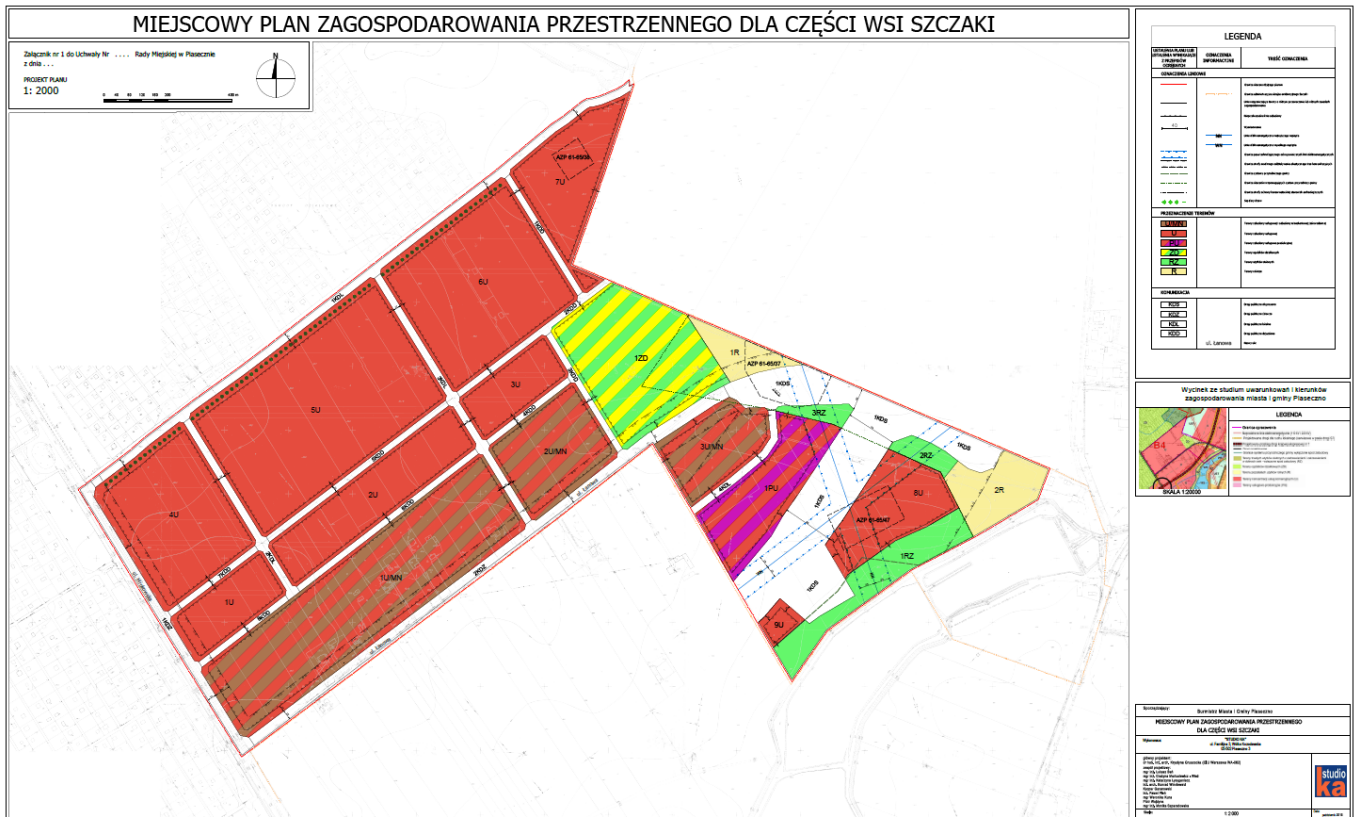
**§ 24.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Piasecznie

**mgr inż. Piotr Obłoz**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 331/XIII/2015  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 21 października 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 331/XIII/2015  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 21 października 2015 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza 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
<b>I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b>										
1.	15.10.2012r.	<b>M.M.</b>	Prośba o zmianę projektu drogi oznaczonej symbolem 5KDD w celu ominięcia działki Nr 19/1. W miejscu planowanej drogi znajdują się drzewostany 25-letnie i proponuje przesunąć drogę aby uniknąć wycinki drzew.	2U, 5KDD	dz. ew. nr 19/1		<b>uwaga nieuwzględniona.</b>		<b>uwaga nieuwzględniona.</b>	<i>Droga w części przebiega po działce nr ew.28 i w części po działce nr ew.19/1</i>
2.	15.10.2012r.	<b>W. P.i S.</b>	Prośba o dopuszczenie dodatkowo na działkach w obszarze 1U/MN zabudowy mieszkaniowej szeregowej oraz na obszarach 1U i 4U dodatkowo zabudowy szeregowej + obiektów oświatowych + usług hotelarsko gastronomicznych.	1,2U/MN 1,2 U 4,5U 2KDZ 1,2KDL 5,6,7,8.KDD	dz. ew. nr 23/5, 23/3	<b>uwaga uwzględniona</b> w części dotyczącej dopuszczenia usług hotelarsko gastronomicznych.	<b>uwaga nieuwzględniona</b> w części dotyczącej dopuszczenia zabudowy szeregowej.	<b>uwaga uwzględniona</b> w części dotyczącej dopuszczenia usług hotelarsko gastronomicznych.	<b>uwaga nieuwzględniona</b> w części dotyczącej dopuszczenia zabudowy szeregowej.	<i>Brak możliwości realizacji zabudowy szeregowej w studium.</i>
3.	15.10.2012r.	<b>S.S. i M.</b>	Prośba o dopuszczenie dodatkowo na działkach w obszarze 1U/MN zabudowy mieszkaniowej szeregowej oraz na obszarach 1U i 4U dodatkowo zabudowy szeregowej + obiektów oświatowych + usług hotelarsko gastronomicznych.	1U/MN 1,4U 2KDZ 1KDL 7,8.KDD	dz. ew. nr 23/1, 23/4	<b>uwaga uwzględniona</b> w części dotyczącej dopuszczenia usług hotelarsko	<b>uwaga nieuwzględniona</b> w części dotyczącej dopuszczenia zabudowy szeregowej.	<b>uwaga uwzględniona</b> w części dotyczącej dopuszczenia usług hotelarsko gastronomicznych.	<b>uwaga nieuwzględniona</b> w części dotyczącej dopuszczenia zabudowy szeregowej.	<i>Brak możliwości realizacji zabudowy szeregowej w studium.</i>

						gastronomicznych.		ych.		
4.	15.10.2012r.	<b>G. A. i M.W.</b>	Sprzeciw dotyczący pozostawieniu linii energetycznej przechodzącej przez działki 19/4, 19/5, 19/6 znajdujących się przy ul. Łanowej. Pozostawienie linii energetycznej w tym miejscu uniemożliwia korzystanie z w/w działek zgodnie z ich nowym przeznaczeniem budowlano-inwestycyjnym. Linia energetyczna wraz z pasem ochronnym zajmuje większą część tych działek.	2U/MN 2KDZ	dz. ew. nr 19/4, 19/5, 19/6		<b>uwaga nieuwzględniona.</b>		<b>uwaga nieuwzględniona.</b>	<i>Ustalenie strefy pasa technologicznego od napowietrznych linii energetycznych wynika z innych przepisów szczególnych obowiązujących w tym zakresie.</i>
5.	15.10.2012r.	<b>M. J.</b>	Sprzeciw dotyczący utworzenia drogi o symbolu 6KD-D. Poprowadzenie jej między innymi przez moją działkę nr 18/2, stanie się całkowicie bezużyteczna dla moich potrzeb. Uważam, że zupełnie wystarczającą propozycją jest planowana droga o symbolu 5KD-D, która równolegle biegnie w bliskiej odległości od w/w działki.	2U/MN 2U 6KDD	dz. ew. nr 18/2		<b>uwaga nieuwzględniona</b>		<b>uwaga nieuwzględniona</b>	<i>Droga o symbolu 6.KDD stanowi niezbędny element w projektowanym układzie komunikacyjnym .</i>
6.	16.10.2012r.	<b>W. J. i M.</b>	Prośba o dopuszczenie na działkach lokalizacji nie tylko usług, ale również zabudowy mieszkaniowej.	1U/MN, 1U,4U, 1,2 KDZ, 1KDL, 7,8 KDD	dz. ew. nr 24/1, 24/3		<b>uwaga nieuwzględniona</b>		<b>uwaga nieuwzględniona</b>	<i>Zgodnie z ustaleniami studium obszar przeznaczono pod funkcje usług Dopuszczono realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym .</i>
7.	10.09.2012r.	<b>K. M.</b>	Prośba o zmianę polegającą na poszerzeniu ul. Łanowej po stronie północnej zamiast południowej na odcinku przy działce 18/6. Poszerzenie ul. Łanowej odbywa się w całości kosztem działki 18/6. Działka ma 1154m2 a po realizacji planu zostanie ok. 600 m2.	2KDZ, 2U/MN	dz. ew. nr 18/6		<b>uwaga nieuwzględniona</b>		<b>uwaga nieuwzględniona</b>	<i>Ul. Łanowa stanowiąca drogę klasy zbiorczej poszerzona jest kosztem wszystkich działek do niej przylegających .</i>

										<i>Po stronie Złotokłosu w obowiązujący m mpzp wyznaczono już pas drogowy dla ul. Łanowej .</i>
8.	21.08.2012r.	<b>B. B.</b>	Prośba o skorygowanie zaprojektowanej drogi 6KD-D biegnącej po mojej działce Nr 19/3. Informuje, że w tym miejscu ok 1,8 m od ogrodzenia znajduje się szambo szczelne a dalej 5,7 m od ogrodzenia budynek mieszkalny.	6KDD, 2U	dz. ew. nr 19/3		<b>uwaga nieuwzględniona</b>		<b>uwaga nieuwzględniona</b>	<i>Droga o symbolu 6.KDD stanowi niezbędny element w projektowany m układzie komunikacyjnym .</i>
9.	21.08.2012r	<b>S. M.</b>	Prośba o zmianę działki z usługowej na działkę zabudowy mieszkaniowej. Informuje, iż powierzchnia mojej działki wynosi 1752 m2, z tego plan przewiduje na części mojej działki drogę 6KD-D i pozostawia część zbyt małą aby planować na niej usługi. Będzie bardziej atrakcyjna jako rekreacyjno-mieszkaniowa	6KDD, 2U	dz. ew. nr 19/2		<b>uwaga nieuwzględniona</b>		<b>uwaga nieuwzględniona</b>	<i>Zgodnie z ustaleniami studium obszar przeznaczono pod funkcje usług . Dopuszczono realizację lokalu mieszkalnego w budynku usług.</i>
10.	21.08.2012r.	<b>W. S.</b>	Wnoszę uwagi do planu na działce Nr 23/3 dotyczące wytyczonych dróg.	2U/MN 2 U,5U 2KDZ 1,2KDL 5,6.KDD	dz. ew. nr 23/3	<b>uwaga uwzględniona</b> w części dotyczącej przebiegu fragmentu drogi 2KDL	<b>uwaga nieuwzględniona</b> w części dotyczącej przebiegu pozostałych dróg	<b>uwaga uwzględniona</b> w części dotyczącej przebiegu fragmentu drogi 2KDL	<b>uwaga nieuwzględniona</b> w części dotyczącej przebiegu pozostałych dróg	<i>Droga 2KDL została zlikwidowana na odcinku pomiędzy drogą 2 KDZ i ciągiem dróg 8 i6 KDD</i>
11.	21.08.2012r..	<b>M. M.</b>	Prośba o zmianę zakwalifikowania działki Nr 19/1 z działki usługowej na działkę budowlaną (zabudowa mieszkaniowa)	2U, 5KDD	dz. ew. nr 19/1		<b>uwaga nieuwzględniona</b>		<b>uwaga nieuwzględniona</b>	<i>Zgodnie z ustaleniami studium obszar przeznaczono pod funkcje usług . Dopuszczono realizację lokalu mieszkalnego w budynku usług.</i>

**II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

12.	10.03.2015r.	<b>J.i E.J</b>	Prośba o dopuszczenie na działkach lokalizacji nie tylko usług, ale również zabudowy mieszkaniowej.	5U, 1KDL, 5KDD	dz. ew. nr 26		<b>uwaga nieuwzględniona</b>		<b>uwaga nieuwzględniona</b>	<i>Zgodnie z ustaleniami studium obszar przeznaczono pod funkcje usług . Dopuszczono realizację lokalu mieszkalnego w budynku usług.</i>
-----	--------------	----------------	---	----------------------	---------------	--	----------------------------------	--	----------------------------------	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 331/XIII/2015

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 21 października 2015 r.

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

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2015r., poz.1515) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki**, podjętym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr **1126/XXXVIII/2009** z dnia **26 sierpnia 2009 r.**, zmienioną uchwałą Nr **1227/XLI/2009** z dnia **18 listopada 2009 r.**, obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

**§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe.

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2 :

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1232 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz.1059 ze 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 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 ze 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 w Piasecznie.

#### § 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 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. (załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 stycznia 2015 r. poz. 139), 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 w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (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 z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz.1059 ze zm.).