

**UCHWAŁA NR 80/VI/2015**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**

z dnia 18 marca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Żabieniec**  
**Część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 122/VII/2007 z dnia 14.03.2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Żabieniec**, zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1354/XLIV/2014 z dnia 19 marca 2014 r. oraz Nr 1453/XLVII/2014 z dnia 11 czerwca 2014 r., 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 wsi Żabieniec Część I, 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.**

Integralnymi częściami uchwały są:

1. rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu, projektu planu, stanowiące 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.

**§ 4.**

I. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

- 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.

2. Plan nie ustala wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak dla terenu objętego granicami planu ustaleń w tym zakresie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

## § 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) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi;
  - 5) wymiary;
  - 6) dominanta przestrzenna.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące granice obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 2) granice otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
  - 3) granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
4. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące urządzenia i strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granice obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
  - 2) granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerami ewidencyjnymi;
  - 3) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią.
5. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

## § 6.

Ustalenia ogólne, zawarte w Rozdziale 2, obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zapisanymi w Dziale II niniejszej uchwały.

### **Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć**

## § 7.

Ilekrót 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;

- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **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, których uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych oraz które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt a, czyli usługi, których uciążliwość wykracza poza granice działek budowlanych oraz które są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach o zwiększonym normatywie minimalnej powierzchni działek budowlanych oraz obniżonym wskaźniku intensywności zabudowy;
- 6) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą obejmującą przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, w tym także podziemnych obiektów kubaturowych, mogących stanowić część budynku, takich jak piwnice, garaże itp., w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów;
- 9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające położenie ściany budynku od strony przestrzeni publicznych lub dróg wewnętrznych, bez uwzględniania elementów wymienionych w pkt 10;
- 10) **dominancie przestrzennej** – rozumie się przez to obiekt (lub grupę obiektów) wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub gabarytami (np. wysokością); obiekty uznane za dominanty przestrzenne nie są wyznacznikami wysokości zabudowy i typu zabudowy dla obiektów (terenów) sąsiadujących.
- 11) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami, do całkowitej powierzchni działki,
- 12) **wymianie**, należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego obiektu budowlanego i budowę w jego miejscu nowego o tych samych gabarytach,
- 13) **nośniku reklamowym**, należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych elementem gminnego systemu informacji przestrzeni lub pojazdem samobieżnym.
- 14) **znaku informacyjno-plastycznym** należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsc wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej.
- 15) **reklamie** należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego znaku informacyjno plastycznego, umieszczonego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamowa, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności, oraz logo firmowe;

### **Rozdział 3.** **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 8.**

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

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

#### **§ 9.**

Ustala się, że ochrona i kształtowanie ład przestrzennego realizowane będą poprzez ustalenia niniejszej uchwały Rady Miejskiej. Wszystkie działania inwestycyjne realizowane w obszarze objętym planem muszą być zgodne z ustaleniami planu. Ustalenia określają wzajemne powiązania i korelacje inwestycji w obszarze planu, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania i wymogów przepisów szczególnych.

### **Rozdział 4.**

#### **Przeznaczenia i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

#### **§ 10.**

Ustala się na całym obszarze planu:

- 1) lokalizacje funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w Rozdziale 3 oraz wprowadza się lokalizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń Rozdziału 4 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 2) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiegów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych;
- 4) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

#### **§ 11.**

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku 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 z usługami – oznaczone symbolem przeznaczenia **MNU**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MNE**;
- 4) tereny usług – oznaczone symbolem przeznaczenia **U**;
- 5) tereny usług sakralnych – oznaczone symbolem przeznaczenia **UK**;
- 6) tereny usług sportu – oznaczone symbolem przeznaczenia **US**;
- 7) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZN**;
- 8) tereny lasów – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZL**;

- 9) tereny wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych – oznaczone symbolem przeznaczenia **WS**,
- 10) tereny urządzeń nawigacji lotniczej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KL**,
- 11) tereny obiektów i urządzeń kanalizacyjnych – oznaczone symbolem przeznaczenia **IK**.

#### § 13.

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

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego **KDGP**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej **KDZ**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDL**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**;

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

- 1) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW**;
- 2) tereny wewnętrznego ciągu pieszego - oznaczone symbolem przeznaczenia **KPP**.

#### § 14.

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. Ustala się obowiązujące linie zabudowy:

- 1) **5,0m.** od linii rozgraniczającej drogi **3.KDW**,
- 2) w południowej linii rozgraniczającej drogi **5.KDD**.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) **10,0 m.** od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **1.KDGP** (ul. Asfaltowa – droga krajowa nr 79)

– zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) **od 4,0m. do 10,0m.** od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **1.KDZ** –( ul. Polna), zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) **7,0 m.** od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **1.KDL** (ul. Ptaków Leśnych) - zgodnie z rysunkiem;

- 4) **5,0 m.** od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami: **2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 9.KDL**- zgodnie z rysunkiem;

- 5) **5.0 m** od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolami: **2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 16.KDD**- zgodnie z rysunkiem;

- 6) **7,0 m.** od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **1.KDD** – zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) **2,0 m. i 3,0 m.** od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **6.KDD** - zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) **5,0 m.** od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **7.KDD** - zgodnie z rysunkiem planu;

- 9) **3,0 m.** od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **8.KDD**. - zgodnie z rysunkiem planu;

- 10) **3,0 m. i 5,0 m.** od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **15.KDD** -zgodnie z rysunkiem planu;

- 11) **5,0 m.** od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **17.KDD** -zgodnie z rysunkiem planu;

- 12) **od 5,0m. do 13,0m.** od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **18.KDD** (ul. Główna), zgodnie

z rysunkiem planu;

13) od 1,0m. do 5,0m. od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1.KDW- zgodnie z rysunkiem;

14) 5,0m. od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami: 2. KDW, 3. KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7. KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 20. KDW, 23.KDW, 24.KDW i 26.KDW- zgodnie z rysunkiem

15) 3,0m. od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami: 4.KDW, 21.KDW i 22.KDW - zgodnie z rysunkiem;

16) 2,0m. i 5,0m. od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami: 17.KDW i 18.KDW - zgodnie z rysunkiem planu;

17) 2,0m. i 3,0m. od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 19.KDW- zgodnie z rysunkiem;

18) 3,0m. i 5,0m. od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 25.KDW- zgodnie z rysunkiem;

19) 3,0m. i 5,0 m. od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1.KPP - zgodnie

z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu.

6. Ustala się minimalną odległość zabudowy od granicy kompleksów leśnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się minimalną odległość zabudowy od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych, zbiorników retencyjnych i rowów melioracyjnych na 5m. zgodnie z rysunkiem planu.

8. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.

9. Na terenach objętych planem 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 urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych ;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów;

4) ustala się wymóg wkomponowania nowej zabudowy w otaczający krajobraz, poprzez:

a) zastosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych, wynoszącym do 45°;

b) dopuszczenie stosowanie dachów płaskich;

c) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na dachach budynków (dachówka lub materiały dachówko -podobne, gont) oraz innych pokryć dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu;

d) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynków szlachetnych, cegły klinkierowej, drewna i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych.

## § 15.

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 10,0 m należy cofnąć o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie;

- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0 metra od poziomu terenu, z wyłączeniem terenów znajdujących się w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, gdzie maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m;
- 4) w przypadku realizacji podmurówki lub ogrodzenia pełnego nie może być ona wyższa niż 0,6 metra od poziomu terenu i musi posiadać prześwity umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt;
- 5) łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
  - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych;
  - b) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych;
- 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 7) ustala się, odsuniecie ogrodzeń o co najmniej 1,5 m od linii brzegowej rowów melioracyjnych.

#### **§ 16.**

1. Plan dopuszcza sytuowanie nośników reklamowych w pasie terenu o szerokości 20,0m. przyległym do linii rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego IKDGP, w granicach działek ewidencyjnych graniczących z tą drogą.
2. Na obszarze planu położonym poza granicami terenu określonego w ust.1 zakazuje się sytuowania nośników reklamowych.
3. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie znaków informacyjno – plastycznych i reklam na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury o , powierzchni 1 reklamy lub znaku nie przekraczającej 3 m<sup>2</sup>. Ograniczenie powierzchni znaków informacyjno-plastycznych i reklam sytuowanych na budynkach nie dotyczy terenów usług oznaczonych symbolem U.
4. Zakazuje się umieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam :
  - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron;
  - 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);
  - 3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.
5. Umieszczanie znaków informacyjno-plastycznych i reklam na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
6. Ustalenia ust. 1 - 5 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

#### **§ 17.**

1. Nie wskazuje się terenów wymagających obligatoryjnie przeprowadzenia procedury 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 nieruchomości, zgodnie z działem III, rozdział 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się :
  - 1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
  - 2) minimalną wielkość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
  - 3) kąt pomiędzy granicą działki a linia rozgraniczająca pasa drogowego – nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150°.

3. Przy scalaniu i podziale działek na terenach przyległych do dróg wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o szerokości frontu i wielkości powierzchni mniejszych niż określone ustaleniami szczegółowymi w celu lokalizacji infrastruktury.

#### **Rozdział 6.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

##### **§ 18.**

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-66/16; AZP 60-66/17; AZP 60-66/19), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 60-66/16, 60-66/17 i 60-66/19.

2. Na terenach położonych w granicach ww. stref obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

#### **Rozdział 7.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

##### **§ 19.**

1. Ustala się warunki kształtowania krajobrazu kulturowego obejmujące zasady i ograniczenia dotyczące gabarytów zabudowy, lokalizacji nośników reklamowych, dopuszczalności lokalizowania tymczasowych obiektów, zawarte w ustaleniach ogólnych oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu.

3. Wskazuje się granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, oznaczone na rysunku planu.

4. W granicach Obszarów, o których mowa w ust. 2 i 3 obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych dotyczących tych Obszarów.

5. Ustala się, że na całym obszarze działania planu nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych.

6. Na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony urządzeń melioracyjnych:

1) ustala się zakaz zmniejszania powierzchni istniejących zbiorników wodnych,

2) ustala się zakaz zabudowy od granic rowów i zbiorników wodnych, w odległości określonej w §14 ust.7, oraz zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż określona w §15 pkt7,

3) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru rowów melioracyjnych oraz zasypywania i kanalizowania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,

4) ustala się obowiązek bezwzględnej ochrony rurociągów melioracyjnych poprzez

przebudowę urządzeń melioracyjnych w miejscach kolizji z obiektami kubaturowymi (niezależnie od głębokości ich posadowienia), zgodnie z przepisami odrębnymi ;

7. W celu ochrony wód podziemnych ustala się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji.

8. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym, energią elektryczną lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska a także wykorzystanie dla celów grzewczych odnawialnych źródeł energii.

9. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem: elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów komunikacyjnych i inżynierskich w tym w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej;



10. 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.

11. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki, z uwzględnieniem potrzeb wynikających z selektywnego składowania odpadów.

12. Określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 8.**

### **Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**

#### **§ 20.**

1. W celu ochrony zdrowia ludzi przed negatywnym oddziaływaniem komunikacji w granicach działek budowlanych bezpośrednio graniczących z drogą krajową nr79, oznaczoną symbolem 1KDGP ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi :

1) obowiązek zastosowania w zabudowie przeznaczony na stały pobyt ludzi rozwiązań ograniczających uciążliwości,

2) wymóg wprowadzenia parawanów akustycznych z zieleni lub innych technicznych zabezpieczeń akustycznych.

2. Wskazuje się granice **obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie** oznaczone na rysunku planu.

3. Dla terenów położonych w granicach w/w obszaru obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych

4. W celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu, stosownie do wymogów wynikających z przepisów odrębnych - prawo ochrony środowiska - określa się przeznaczenie terenów:

1) MN i MNE – jako tereny zabudowy mieszkaniowej,

2) MNU, U, UK – jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;

3) US – jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

5. Wskazuje się zasięg **obszaru szczególnego zagrożenia powodzią** – bez prawa zabudowy , oznaczonej na rysunku planu.

6. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 3 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

#### **§ 21.**

1. Ustala się powiązanie w zakresie infrastruktury technicznej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci.

2. Przyjmuje się jako obowiązujący docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.

3. Do czasu wprowadzenia zorganizowanych systemów odprowadzania ścieków dopuszcza się tymczasowe stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych, jedynie na obszarach nie znajdujących się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią– pod warunkiem zaopatrzenia w wodę ze zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej

4. Ustala się nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.

5. dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę i rozbudowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

6. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

7. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym i ponad lokalnym układem komunikacyjnym zapewniają droga krajowa nr 79 – ulica Asfaltowa – oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDGP oraz drogi oznaczone symbolami: 1.KDZ (ul. Polna), 6.KDL, 18.KDD (ul. Główna), 1 KDL (ul. Ptaków Leśnych), 2.KDL (ul. Polna), 3.KDL (ul. Rybacka), 4 KDL (ul. Wschodnia), 5 KDL (ul. Graniczna) wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

8. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg klasy zbiorczej lokalnej, których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 15,0 m.

9. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników,

10. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym ekstensywnej - **2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;**

2) usług - **3 miejsca parkingowe/ każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej**, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej **nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;**

3) usług sportu oraz usług sakralnych – **nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej** obiektów, lub **minimum 5 miejsc parkingowych na każdych 100 użytkowników.**

4) ustala się **1 miejsce parkingowe dla osób niepełnosprawnych**, na każde **20 miejsc parkingowych** obliczonych wg powyższych wskaźników.

11. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

**DZIAŁ II.**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**  
**Rozdział 10.**  
**Szczegółowe ustalenia dla terenów**

**§ 22.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie : **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany;

2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;

3) na terenie 1MN w granicach strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 20, ust.5,6.

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) do **11,0 m.**

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

5) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków dla terenów, gdzie woda gruntowa występuje płycej niż 1,5 m;

6) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać **6,0 m.** z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może

być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic;

7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż **0,4**,

8) 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 ust.10,

9) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §14.

10) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub w odcieniach szarości,

b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.

11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

#### 4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami §17;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej uzyskanej w wyniku scalenia i podziału - **1000 m<sup>2</sup>**;

3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nie może być mniejsza niż **20 m**.

#### 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, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,

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 § 21 oraz **Rozdziału 4 i 5**;

2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;

3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci;

4) dopuszcza się tymczasowe stosowanie szczelnych szamb przydomowych jedynie na terenach poza obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią.

### § 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.MN, 3.MN, 4.MN 5.MN, 6.MN i 7.MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie : **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**

#### 3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany;

2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) **do 11,0 m.**

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

- 4) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków dla terenów, gdzie woda gruntowa występuje płycej niż 1,5 m;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać **6,0 m.** z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki budowlanej.
- 7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż **0,4**;
- 8) 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 ust.10**;
- 9) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**;
- 10) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
  - a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;
  - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

#### 4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami **§17**;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału - **1000 m<sup>2</sup>**;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nie może być mniejsza niż **16 m.**

#### 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, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 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 **§ 21** oraz **Rozdziału 4 i 5**;
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

### § 24.

1. Da terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.MN, 9.MN 10.MN, 11MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**

#### 3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;

3) dla części terenów 11.MN i 12.MN położonych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od Lotniska Okęcie obowiązują ustalenia § 20 ust.2,3;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) do **11,0 m.**

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać **6,0 m.** z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;

6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż **0,4**;

7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w § 21 ust.10;

8) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §14;

9) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:

a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;

b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego;

c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

#### 4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami §17;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału - **1000 m<sup>2</sup>**;

3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nie może być mniejsza niż **17 m.**

#### 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, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,

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 § 21 oraz **Rozdziału 4 i 5**;

2) komunikacja z istniejącymi i projektowanymi drogami, wskazanymi na rysunku planu;

3) infrastruktura techniczna z istniejącymi i projektowanymi sieciami.

### **§ 25.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MNE, 2.MNE** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna.**

#### 3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany;

2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) do **11,0 m**.

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków dla terenów, gdzie woda gruntowa występuje płycej niż 1,5 m;

5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać **6,0 m**, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;

6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż **0,4**;

7) 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 ust.10**;

8) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**;

9) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:

a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;

b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.

10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

#### 4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami **§17**;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału – **1500m<sup>2</sup>**;

3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nie może być mniejsza niż **25m**.

#### 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, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,

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 **§ 21 oraz Rozdziału 4 i 5**;

2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;

3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci;

### **§ 26.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.MNE, 4.MNE, 8.MNE i 9.MNE** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany;

2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) do **11,0 m.**

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać **6,0 m.** z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;

5) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż **0,4**;

6) 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 ust.10;

7) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §14;

8) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:

9) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;

10) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego;

11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

#### 4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami §17;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału - **1500m<sup>2</sup>**;

3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nie może być mniejsza 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, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,

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 **Rozdziału 4 i 5** oraz § 21;

2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;

3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

### § 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.MNE, 6.MNE, 7.MNE**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie : **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
- 3) dla części terenu 7.MNE położonego w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od Lotniska Okęcie obowiązują § 20 ust.2,3;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) do **11,0 m.**
  - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać **6,0 m.** z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż **0,4**;
- 7) 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 ust.10;
- 8) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §14;
- 9) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
  - a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;
  - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

#### 4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §17;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału - **1500m<sup>2</sup>**;
- 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nie może być mniejsza niż **18m.**

#### 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, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 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 § 21 oraz **Rozdziału 4 i 5**;
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

### § 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MNU, 2.MNU, 3.MNU** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:



2. Przeznaczenie : **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, rozbudowy oraz wymiany;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w formie wolnostojącej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki budowlanej ;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) do **11,0 m.**
  - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
- 5) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków dla terenów, gdzie woda gruntowa występuje płycej niż 1,5 m;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać **6,0 m.** z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż **0,6**;
- 8) 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 ust.10**;
- 9) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**;
- 10) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
  - a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;
  - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami **§17**;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej , uzyskanej w wyniku scalenia i podziału - **1000 m<sup>2</sup>**;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nie może być mniejsza niż **20 m.**

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, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 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 **§ 21** oraz **Rozdziału 4 i 5**;
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

## § 29.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.MNU, 5.MNU obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, rozbudowy oraz wymiany;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy usługowej, w formie wolnostojącej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy .
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) do **11,0 m.**
  - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać **6,0 m.** z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż **0,6**;
- 6) 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 ust.10;
- 7) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §14;
- 8) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
  - a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;
  - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego;
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §17;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału - **1000 m<sup>2</sup>**;
- 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nie może być mniejsza niż **20 m.**

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, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 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 § 21 oraz **Rozdziału 4 i 5**;
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

## § 30.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.MNU, 7.MNU, 8.MNU, 9.MNU, 10.MNU i 11.MNU obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie : **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany;

2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy .

3) Na terenie 8MNU, w granicach strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 20 ust.5,6.

4) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków w granicach terenu 6.MNU,7.MNU;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) do **11,0 m.**

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

6) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać **6,0 m.** z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;

7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż **0,6**;

8) 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 ust.10;

9) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §14;

10) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:

a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;

b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.

11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami §17;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału - **1000 m<sup>2</sup>** z wyłączeniem terenu 8.MNU gdzie minimalną powierzchnię działki budowlanej winny posiadać - **1500 m<sup>2</sup>**;

3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nie może być mniejsza niż **18 m.**

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, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,

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 § 21 oraz Rozdziału 4 i 5;
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu; dla terenu 8.MNU komunikacja z drogi serwisowej zlokalizowanej w pasie drogowym drogi I.KDGP;
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci;

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12.MNU, 13.MNU, 14.MNU, 15.MNU, 16.MNU, 17.MNU i 18.MNU obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) do **11,0 m.**
  - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać **6,0 m.** z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i przestrzeni komunikacji wewnętrznej;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż **0,6**;
- 6) 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 ust.10;
- 7) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §14;
- 8) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
  - a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;
  - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §17;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału - **2500 m<sup>2</sup>**, z wyłączeniem terenu 12.MNU i części terenów 14.MNU i 15 MNU położonych poza obszarem otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, gdzie powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się nie mniejszą niż - **1000 m<sup>2</sup>**;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nie może być mniejsza 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 i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,

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 § 21 oraz Rozdziału 4 i 5;

2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu oraz z drogi serwisowej zlokalizowanej w pasie drogowym drogi 1.KDGP z wyłączeniem terenu 14.MN/U;

3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

**§ 32.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U, 2.U, 3.U, 4.U obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: **tereny usług.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany;

2) ustala się lokalizację zabudowy usługowej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wbudowanej w budynek usługowy lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej , dla właściciela obiektu usługowego , lub prowadzącego działalność gospodarczą na danej działce, z zastrzeżeniem że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §14;

5) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:

a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, szarości – nie dotyczy dachów płaskich;

b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) do **11,0 m.**

b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

7) maksymalna intensywność zabudowy **1,0.**

8) ustala się obowiązek zabezpieczania odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach własnej działki - wg wskaźnika określonego w § 21 ust.10;

9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami §17;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału - **500 m<sup>2</sup>**;

3) nowo wydzielane działki budowlane, uzyskane w wyniku scalenia i podziału winny przylegać do drogi publicznej;

4) front nowo wydzielanej działki budowlanej, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału ma być nie mniejszy niż **16 m.**

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

- 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19 i §20;
- 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urzędzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni terenu.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 21 oraz **Rozdziału 4 i 5;**
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu oraz dla terenów 1.U i 3 U z dróg serwisowych zlokalizowanych w pasie drogowym drogi 1.KDGP;
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

**§ 33.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1.UK** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie: tereny usług sakralnych.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany;
- 2) ustala się lokalizację kościoła wraz z domem parafialnym oraz ze strefą reprezentacyjnego wejścia do obiektu - placem przedkościelnym, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań i usług związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) ustala się zakaz podpiwniczenia budynków dla terenu, gdzie woda gruntowa występuje płycej niż 1,5m.
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystyka budynków i sposób kształtowania bryły dachu – zgodnie z ustaleniami § 14, z wyłączeniem wieży kościoła gdzie dopuszcza się spadki dachu do 60°;
- 6) ustala się realizację kościoła i jego wieży w postaci dominanty przestrzennej;
- 7) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe ogrodzeń od strony ulic, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych;
- 8) kolorystyka konstrukcji ogrodzeń oraz podmurówki w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci lub naturalnych odcieniach cegły lub cegły klinkierowej;
  - a) materiały części ażurowej drewno w naturalnych odcieniach brązu lub pręty metalowe w kolorach ciemnych, matowych, elementy części ażurowej ogrodzenia w układzie pionowym;
  - b) wzdłuż pozostałych granic posesji dopuszcza się stosowanie siatki jako materiału ogrodzenia;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy **0,7;**
- 10) zorganizowanie placu przedkościelnego jako strefy reprezentacyjnego wejścia do obiektu, poprzez:
  - a) indywidualne zaprojektowanie posadzki placu przedkościelnego oraz oświetlenia wraz z drobnymi formami architektonicznymi i towarzyszącą zielenią;
  - b) zastosowanie jako materiału nawierzchniowego naturalnego kamienia w postaci np. płyt z granitu lub bazaltu, drobnowymiarowych elementów z tych materiałów, np. różnobarwnej kostki, z możliwością łączenia materiałów; dopuszcza się stosowanie innych materiałów o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
- 11) wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 21 ust.10;
- 12) dopuszcza się lokalizację obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału – **3500m<sup>2</sup>**

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, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż **40%** powierzchni terenu.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

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

**§ 34.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: **tereny usług sportu.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, w tym obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany;

2) ustala się lokalizację urządzeń sportowych;

3) ustala się lokalizację zabudowy usług sportu;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) do **12,0 m.**

b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej towarzyszącej terenowym urządzeniom sportowym - do **6, 0 m,**

c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

5) maksymalna intensywność zabudowy **0,9;**

6) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §14;

7) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:

a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub w odcieniach szarości – nie dotyczy dachów płaskich;

b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego;

8) ustala się zagospodarowanie niezabudowanej części terenów jako zieleni urządzonej i terenowych urządzeń sportu i rekreacji;

9) ustala się obowiązek zabezpieczania odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach własnej działki - wg wskaźnika określonego w § 21ust.10;

10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie scalania podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §17;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, uzyskanej w wyniku scalenia i podziału – 20 000 m<sup>2</sup>;

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

1) zgodnie z ustaleniami §18, §19 i §20;

2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urzędzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni terenu.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

1) zgodnie z ustaleniami § 21 oraz **Rozdziału 4 i 5;**

2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg klasy lokalnej lub dojazdowej, wskazanych na rysunku planu;

3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

### § 35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZN, 2.ZN i 3.ZN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie : **tereny zieleni naturalnej.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy tymczasowej w postaci kiosków, straganów, wiat, garaży;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urzędzeń terenowych, ciągów pieszych i rowerowych.

3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami §17;

2) w procesie scalania i podziału dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych w terenach przylegających do terenów oznaczonych ZN w ten sposób, że niezabudowana część działki znajdzie się w granicach terenu oznaczonego symbolem ZN pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów liczonych łącznie w granicach terenów ZN i terenów przyległych MNE ( dotyczy 1.ZN, 2.ZN), lub MNU (dotyczy 3.ZN).

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

1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20;

2) ustala się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu.

### § 36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZL** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: **tereny lasów.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urzędzeń terenowych i ciągów pieszych i rowerowych .

4. W zakresie ochrony środowiska i ochrony zdrowia ludzi:

1) zgodnie z ustaleniami §19, §20;



2) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów.

### § 37.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: **wody powierzchniowe i rowy melioracyjne.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) wszelkie zagospodarowanie terenów może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód,

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

4. W zakresie ochrony środowiska i ochrony zdrowia ludzi: zgodnie z ustaleniami §19, §20.

### § 38.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KL** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: **tereny urządzeń nawigacji lotniczej.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów,

2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej,

4) zagospodarowanie i zabudowa terenu musi:

a) posiadać dostęp do drogi publicznej,

b) umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §17.

5. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi: zgodnie z ustaleniami §19, §20.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

1) zgodnie z ustaleniami **Rozdziału 4 i 5**,

2) komunikacja z istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych wskazanych na rysunku planu,

3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

### § 39.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.IK** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: **obiekty i urządzenia kanalizacyjne.**

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) ustala się przeznaczenie terenu na lokalizację obiektów i urządzeń kanalizacyjnych,

2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów,

3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej,

- 5) zagospodarowanie i zabudowa terenu musi:
- posiadać dostęp do drogi publicznej,
  - umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.
4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami §17.
5. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi : zgodnie z ustaleniami §19, §20.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
- zgodnie z ustaleniami **Rozdziału 4 i 5**
  - komunikacja z istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych wskazanych na rysunku planu,
  - infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

## Rozdział 11. Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

### § 40.

1. Układ drogowo-uliczny, w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią drogi: główna ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 79 (ulica Asfaltowa), drogi zbiorcze ( ulica Polna) oraz drogi lokalne i dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Drogi główna ruchu przyspieszonego, drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe tworzą publiczny układ komunikacyjny.

3. Drogi wewnętrzne tworzą wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny.

4. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

5. W obszarze planu ustala się następujące publiczne ciągi komunikacyjne:

nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa	szerokość w liniach rozgraniczających (m)
istniejąca/projektowana nr 79, <b>ul. Asfaltowa</b>	1.KDGP	główna ruchu przyspieszonego	Od 55,0 do 75,0 wraz z drogami serwisowymi , na odcinku od zach. granicy planu do ul. Polnej , pas o szerokości od 24,0 do 35,0 stanowiący część terenu objętego liniami rozgraniczającymi, na odcinku od ul. Ptaków Leśnych do wsch. granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu.
istniejąca/ projektowana <b>ul. Polna</b>	1.KDZ	zbiorcza	16,0 – 20,0 zgodnie z rysunkiem planu
istniejąca/projektowana <b>ul. Ptaków Leśnych</b>	1.KDL	lokalna	16,0
istniejąca <b>ul. Polna</b>	2.KDL	lokalna	w granicach planu pas od 3,0 m do 4,0m zgodnie z rysunkiem planu
istniejąca/ projektowana <b>ul. Rybacka</b>	3.KDL	lokalna	w granicach planu pas o szerokości do 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
istniejąca/ projektowana <b>ul. Wschodnia</b>	4.KDL	lokalna	12,0
istniejąca/ projektowana <b>ul. Graniczna</b>	5.KDL	lokalna	w granicach planu pas o szerokości od 6,0 do 7,0 zgodnie z rysunkiem planu
projektowana	6.KDL	lokalna	12,0
projektowana	7.KDL	lokalna	12,0
projektowana	8.KDL	lokalna	12,0
istniejąca	9.KDL	lokalna	w granicach planu pas o szerokości do 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
istniejąca/projektowana <b>ul. Ruczajowa</b>	1.KDD	dojazdowa	10,0

projektowana	2.KDD	dojazdowa	10,0
istniejąca/ projektowana	3.KDD	dojazdowa	10,0
projektowana	4.KDD	dojazdowa	10,0
projektowana	5.KDD	dojazdowa	10,0
istniejąca/ projektowana <b>ul. Leśna</b>	6.KDD	dojazdowa	8,0
projektowana	7.KDD	dojazdowa	w granicach planu pas o szerokości do 4,0 zgodnie z rysunkiem planu
Projektowana <b>Watykańska</b>	8.KDD	dojazdowa	w granicach planu pas o szerokości od 4,0 do 7,0 zgodnie z rysunkiem planu
projektowane	9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD	dojazdowe	10,0
istniejąca/ projektowana	13.KDD	dojazdowa	10,0
projektowane	14.KDD, 15.KDD	dojazdowe	10,0
Istniejąca/projektowana <b>ul. Kolejowa</b>	16.KDD	dojazdowa	10,0
istniejąca/ projektowana <b>ul. Wschodnia</b>	17.KDD	dojazdowa	w granicach planu pas o szerokości do 3,0 zgodnie z rysunkiem planu
Istniejąca <b>ul. Główna</b>	18.KDD	dojazdowa	Zgodnie z rysunkiem planu od 6,0 do 9,0 zgodnie z rysunkiem planu

6. W obszarze planu ustala się wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następujące wewnętrzne ciągi komunikacyjne:

l.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1.	istniejąca	1.KDW	6,0 z placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu
2.	Istniejąca/ projektowana	2.KDW	6,0
3.	projektowane	3.KDW, 4.KDW	6,0 z placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu
4.	projektowane	5.KDW ÷ 13.KDW	8,0 z placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu
5.	projektowana	14.KDW	6,0 z placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu
6.	projektowana	15.KDW	8,0 z placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu
7.	projektowana	16.KDW	6,0
8.	istniejące/projektowane	17.KDW, 18.KDW	6,0 z placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu
9.	projektowana	19.KDW	6,0
10.	projektowana	20.KDW	6,0 z placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu
11.	projektowane	21.KDW, 22.KDW	6,0
12.	istniejąca/projektowana	23.KDW	8,0
13.	projektowana	24.KDW	5,0 z placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu
14.	projektowana	25.KDW	5,0 ÷ 7,0 zgodnie z rysunkiem planu
15.	istniejąca/projektowana <b>ul. Przechodnia</b>	26.KDW	8,0
16.	Istniejący	1.KPP	4,0

#### § 41.

1. Ustala się lokalizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg: 1.KDGP – ul. Asfaltowa, 1.KDZ - ul. Polna, 1.KDL – ul. Ptaków Leśnych, 2.KDL - ul. Polna, 3.KDL - ul. Rybacka, 6.KDL - ul. Główna oraz dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w pozostałych ulicach.

2. Dla ulicy 5.KDD ustala się wymóg wykonania indywidualnego projektu posadzki placu oraz oświetlenia wraz z drobnymi formami architektonicznymi i towarzyszącą zielenią w powiązaniu z placem przed kościołem.

3. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek poprzez nie oznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6m.

#### § 42.

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej.
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, ustala się odprowadzenie wód opadowych z układu podstawowego ulic poprzez system studni chłonnych do gruntu, bądź też do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych po uprzednim podczyszczeniu.

### Rozdział 12.

#### Szczegółowe zasady przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

##### Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

#### § 43.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i ochrony przeciwpożarowej) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcie wody „Siedliska”.
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przepisami odrębnymi;
3. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.
4. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

##### Kanalizacja i odprowadzanie wód opadowych

#### § 44.

1. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacyjnej, działającej w oparciu o system grawitacyjno-pompowy z pompowniami strefowymi, odprowadzającym ścieki do oczyszczalni w Piasecznie – zlewnia Rejon I – „Wschód”.
2. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
3. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
  - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej (MN, MNU, MNE) powierzchniowo na teren własnej działki;
  - 2) z dróg publicznych i wewnętrznych, terenów usługowych i parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, lub do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt 2 na całym obszarze planu;
  - 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
4. Ustala się nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.
5. Ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

##### Elektroenergetyka

#### § 45.

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych linii, a także poprzez przebudowę, modernizację i wymianę istniejących stacji rozdzielczych oraz budowę nowych stacji.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego, a także dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
5. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
6. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym.

### Gazownictwo

#### § 46.

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, zasilaną ze stacji gazowej „Chyliczki”.
2. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
3. 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 zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
4. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

### Gospodarka odpadami

#### § 47.

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 obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

### Ciepłownictwo

#### § 48.

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

## **Telekomunikacja**

### **§ 49.**

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.
2. Ustala się rezerwy terenu w postaci pasa o szerokości 2 m dla lokalizacji sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic.
3. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

### **Rozdział 13.**

#### **Ustalenie stawki procentowej oraz wartości wzrostu nieruchomości**

### **§ 50.**

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w wysokości:

- 1) **20 %** dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNE i MNU, U, US, UK,
- 2) **0 %** dla terenów oznaczonych symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPP, ZL, ZN, IK, KL oraz WS.

### **Rozdział 14.**

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

### **§ 51.**

Do czasu realizacji nowego zagospodarowania, zgodnego z zapisami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych,
- 2) zachowanie rolniczego użytkowania terenów do czasu realizacji funkcji docelowej.

### **§ 52.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

### **§ 53.**

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

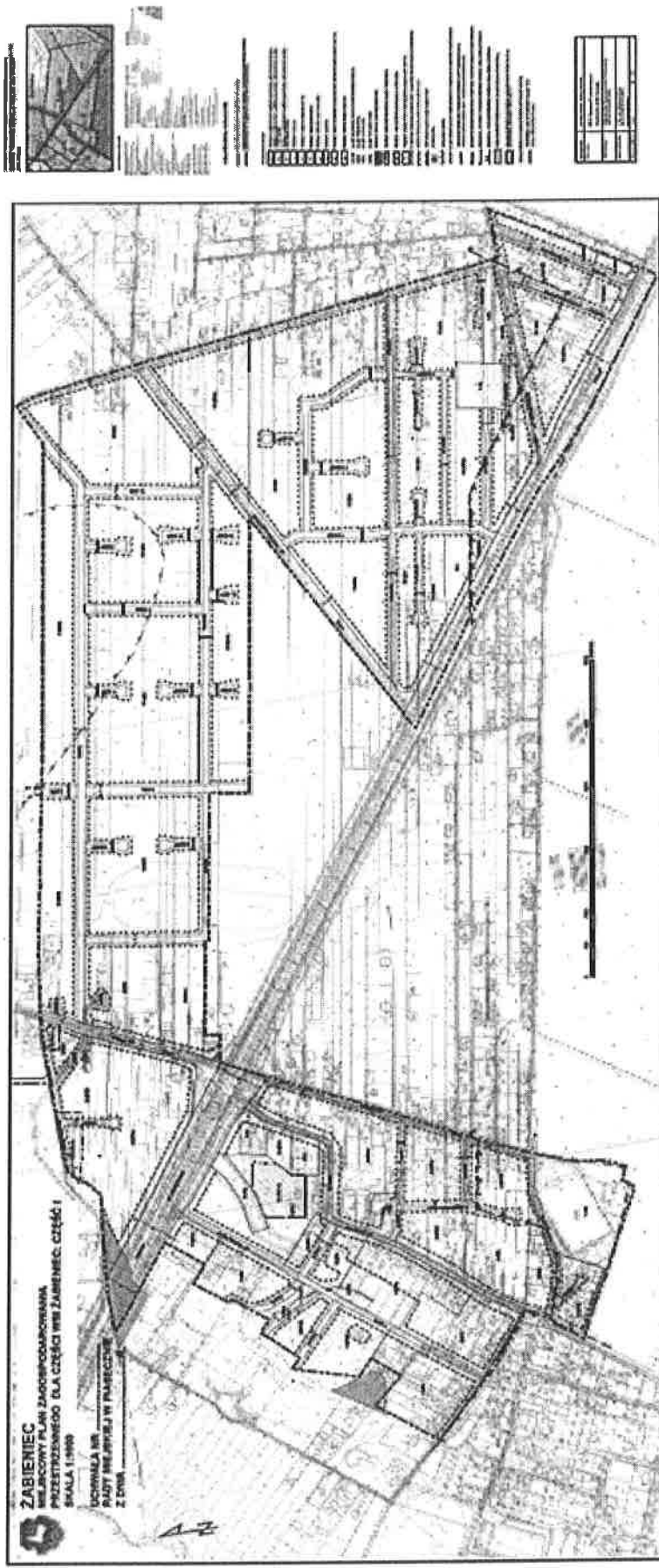
### **§ 54.**

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej w Piasecznie

*Michał Rosa*  
mgr Michał Rosa

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 80/VI/2015  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 18 marca 2015 r.



WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI  
*Michał Rosa*  
mgr Michał Rosa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 80/VI/2015

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 18 marca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części WSI ŻABIENIEC**

**I WYŁOŻENIE od 04.V do 17.VI. 2011r.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia a projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta* w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr 80/VI/2015 z dnia 18.03.2015 r.	Uwagi	
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga nie uwzględniona			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	2011.05.31	AŁ D; P; K D;	Wprowadzenie drogi pomiędzy działką Leśna 8, a lasem.	dz. nr ewid. 122/3			nie uwzględniona		nie uwzględniona	nie uwzględniona	11
2.	2011.05.31	Ta D; K D  Podpisano: Ta D; K; D; S D nr 38/14 Ja	1. Pozostawienie dotychczasowej szerokości ul. Łąkowej 2. Likwidacja połączenia ulicy Łąkowej z ul. Ruczajową (1.KDD)	dz.nr ewid. 38,13, 38/15, 38/14, 38/6, 35/3, 34/4, 54/1, 53/1, 34/3	drogi: 1.KD D		nie uwzględniona		nie uwzględniona	nie uwzględniona	Stworzenie ciągu komunikacyjnego pomiędzy ul.Rybacką a ul.Asfaltową, o charakterze drogi publicznej dojazdowej KDD(10m) jest niezbędne w celu zapewnienia prawidłowej obsługi terenów przyległych.





5.	2011.07.12	W i K. CŁ - - f D -	Likwidacja rowu melioracyjnego 8.WS	dz.nr ewid. 46/1, 45/1, 44	8.WS		nie uwzględniona	nie uwzględniona	Rów będący przedmiotem uwagi istnieje w terenie.
6.	2011.06.28	Jc R <sub>1</sub>	Zmiana przeznaczenia terenu 1.ZL na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. nr ewid. 219/3	1.ZL		nie uwzględniona	nie uwzględniona	
7.	2011.05.27	Gr i K. SŁ	1. Nieaktualność map sytuacyjno-wysokościowych, 2. Rzędne terenu na mapie nie odpowiadają rzeczywistości ze względu na podniesiony sztucznie poziom gruntu, 3. Wyznaczony obszar zalewowy nie odpowiada rzeczywistości, 4. Zamierzone przez właścicieli zasypianie stawu na działkach nr ewid. 30, 29/5 i 29/6 spowoduje dalsze zmiany stosunków wodnych – brak możliwości retencji wód powierzchniowych i zalewanie terenu.	dz. nr ewid. 29/5, 29/6, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50	uwzględniona pkt 1 pkt.4		uwzględniona pkt 1 pkt.4	Ad.1 Projekt planu miejscowego uwzględniający rozstrzygnięcie uwag sporządzono na nowo zakupionych aktualnych mapach cyfrowych.. Ad.2 – nie dotyczy problematyki mpzp Ad. 3 Projekt planu sporządzono w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej – art. 88f ustawy prawo wodne. Ad.4.Zasypywanie zbiorników wodnych uniemożliwia ustalenie § 19ust.1 tekstu planu.	
8.	2011.07.15	P D	1. Likwidacja połączenia ulicy Łąkowej z ul. Ruczajową (1.KDD), 2. Zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 60% dla terenów 1.MN i 5.MNE 3. Dopuszczenie w terenach 1.MN i 5.MNE lokalizowania budynków usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice posesji. 4. Wprowadzenie w art.14 ust.6 zapisu dopuszczającego zachowanie istniejącej zabudowy, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany.	dz. nr ewid. 38/11, 38/15, 123	1.KD D, 1.MN, 5.MN E	uwzględniona pkt 4	nie uwzględniona pkt 1 pkt 2 pkt 3	nie uwzględniona pkt 1 pkt 2 pkt 3	Ad.1 Stworzenie ciągu komunikacyjnego pomiędzy ul.Rybacką a ul.Asfaltową, o charakterze drogi publicznej dojazdowej 1KDD (10m) jest niezbędne w celu zapewnienia prawidłowej obsługi terenów przyległych. Ad 2 Brak zgodności propozycji z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Piaseczno Ad.3 W granicach terenu 1MN i 5MNE dopuszczona jest funkcja usługowa jedynie jako wbudowana, zgodnie z ustawą Prawo Budowlane
9.	2011.07.18	R P:	1. Likwidacja połączenia ulicy Łąkowej z ul. Ruczajową (1.KDD), 2. Dopuszczenie zabudowy szeregowej i bliźniaczej w terenie 7.MN	dz. nr ewid. 27/1	7.MN		nie uwzględniona	nie uwzględniona	Ad.1 Stworzenie ciągu komunikacyjnego pomiędzy ul.Rybacką a ul.Asfaltową, o charakterze drogi publicznej KDD (10m) jest niezbędne w celu zapewnienia prawidłowej obsługi terenów przyległych.. Ad.2 Brak zgodności propozycji z zapisami





2.	02.04.2012r.	Zc W i z P:	Brak zgody na zmniejszenie powierzchni działki w wyniku wyznaczenia układu komunikacyjnego ul. Polnej- drogi KDL, i drogi dojazdowej 6KDD	99		4MINU	część wo uwzględ niona	części owo nieuw zględn iona	część wo uwzględ niona	część wo nie uwzględ niona	Linie rozgraniczające ul. Polnej zawężono do 10m. tj. najniższego przekroju dla publicznej drogi dojazdowej, ( 4.0 m w granicach niniejszego planu). Drogę 6 KDD przekształcono na drogę wewnętrzną o szerokości 6.0m.
3.	03.04.2012r.	K: Dz	1. Wnosi o dachy płaskie w terenie SMNE 2. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 60%	38/8		5 MNE	część wo uwzględ niona pkt 1	części owo nieuw zględn iona pkt 2	część wo uwzględ niona pkt 1	część wo nie uwzględ niona pkt 2	Ad.2 Przyjęta w projekcie planu powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z obowiązującym Studium
4.	03.04.2012r	Pa Dz	1. Wnosi o dopuszczenie wolnostojących usług w terenie 1MN 2. Likwidację połączenia ul. Ruczajowej z ul. Łąkową 1KDD	38/8		1MN 1KDD	część owo nieuw zględn iona	części owo nieuw zględn iona	część owo uwzględ niona pkt 1	część owo nieuw zględn iona	Ad.1 Ustalenia dla terenu MN położonego w sąsiedztwie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz terenów zalewowych rzeki Jeziorki, a także obecny charakter zabudowy, wykluczają możliwość realizacji wolnostojących usług. W budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego można jedynie przeznaczyć część pomieszczeń na usługi niuciążliwe. Ad.2 Droga dojazdowa 1KDD jest niezbędna do prawidłowej obsługi terenów przyległych.
5.	04.04.2012r	A: D P,	1. Proponuje zapis w § 14, ust. 6 : „zachowuje się istniejącą zabudowę w granicy kompleksów leśnych z prawem do działań remontowych...” 2. Dopuszczenie usług wolnostojących w terenie 5MNE	122		5MNE	części owo nieuw zględn iona	części owo nieuw zględn iona	część owo uwzględ niona	część owo nieuw zględn iona	Ad.1. § 14, ust. 5 wyczerpuje kwestię dotyczącą zachowania i remontów istn. zabudowy. Tereny lasów znajdują się poza granicami projektu planu. Treść § 14, ust. 6 ustalając odległość zabudowy od granicy kompleksów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi, reguluje zagadnienia związane z dopuszczeniem nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów leśnych. Ad.2. Teren 5MNE położony jest w otulinie CHPKr. Ustalenia dla terenu MNE wykluczają możliwość realizacji wolnostojących usług. W budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego można jedynie przeznaczyć część pomieszczeń na usługi niuciążliwe.
6.	04.04.2012r	A Pi	1. Postulat zmniejszenia min. powierzchni działek z 1000m <sup>2</sup> do 800m <sup>2</sup>	178/3 178/4		15 MN	część owo	części owo	część owo	część owo	Ad1 i 2. Minimalną powierzchnię działek dla całego obszaru

							2. J.w., w przypadku łączenia działek i ich podziału 3. Postulat zmniejszenia szerokości frontu działek do 17.5m 4. postulat zmniejszenia min. szerokości drogi wewnętrznej do 5m			uwzględniona pkt 3	niewzględniona pkt 1 pkt 2 pkt 4	uwzględniona pkt 3	niewzględniona pkt 1 pkt 2 pkt 4	Żabieńca przyjęto na poziomie 1000 m <sup>2</sup> Ad.3 Minimalną szerokość frontu działek zmniejszono do 17.0m Ad.4 Minimalną szerokość drogi wewnętrznej nie wyznaczono na rysunku projektu planu ustalono na 6.0m
--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--------------------	--	--------------------	--	---

### III WYŁOŻENIE 06.10.2014 r. do 27.10.2014r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*) w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały Nr 80/VI/2015 z dnia 18.03.2015 r.	Uwagi		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	25.11.2014	P M	Przesunięcie drogi 14 KDD na zachód poza działkę	dz.186	14.KDD	część. uwzgl.	część. nieuwzgl.	część. uwzgl.	część. nieuwzgl.	Przesunięcie drogi 14.KDD na zachód tak aby oś drogi przebiegała po granicy pomiędzy działkami 185/1 i 186
2.	21.11.2014	PP „Porty Lotnicze” ul. Zwirki i Wigury 1 00-906 Warszawa	Rezygnacja z funkcji obsługi lotnictwa. Zmiana przeznaczenia na zgodne z działkami sąsiednimi.	dz. 151/4, 151/7, 151/10, 154/6, 154/9, 154/11, 155/2, 322/2, 217/2, 219/2, 220/4, 221/4	KL1, KL2	część. uwzgl.	część. nieuwzgl.	część. uwzgl.	część. nieuwzgl.	Zgodnie z ustaleniami Studium teren 1.KL zostaje a teren 2.KL likwidacja
3.	17.11.2014	W Ż1	Brak zgody na przebieg dróg	dz. 61/1	8.KDD 4.KDW	część. uwzgl.	część. nieuwzgl.	część. uwzgl.	część. nieuwzgl.	Linie rozgraniczające drogi 8.KDD zweryfikowane w granicach planu do 4,0 m na odcinku zachodnim i 7,0 m w części wschodniej a nieprzekraczalne linie zabudowy

										zawężone do 3m. Droga 4.KDW zawężona do 6m i linie zabudowy zawężone do 3m od strony zachodniej
4.	27.11.20 14	Ev - R:	Likwidacja drogi (ul. Watykańskiej)	dz. 61/2	8.KDD, 1.KDZ	część uwzgl.	część nieuw zgl.	część uwzgl.	część. nieuw zgl.	Zamiana funkcji MNE na MN. Poprawienie geometrii linii zabudowy od strony ul. Polnej. Rozstrzygnięcia planu nie pozbawiają dzięki możliwości jej podziału bądź zabudowy
5.	27.11.20 14	Bt G:	Dotyczy ul. Głównej: 1.Sprzeciw wobec szerokości drogi 2.Sprzeciw w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy	dz. 86/1	20.KDD		nieuw zgl.		nieuw zgl.	Ad.1 Nie jest możliwe dalsze zawężanie drogi 20.KDD ze względu na kategorię i funkcję. Ad.2. Nie jest możliwe odsumienie nieprzekraczalnej linii zabudowy ze względu kategorię i funkcję drogi.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNYM  
*Michał Rosa*  
mgr Michał Rosa

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 80/VI/2015

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 18 marca 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 D.U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) - zadania własne gminy .

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec Część 1**, podjętego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr122/VII/2007, z dnia 14.03.2007r. zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1354/XLIV/2014 z dnia 19 marca 2014 r. oraz Nr 1453/XLVII/2014 z dnia 11 czerwca 2014 r., obejmują:

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

### § 2.

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

### § 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2 :

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. ( Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej ( art. 21 ustawy ) lub przez budżet miasta.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne .

WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE  
*Michał Rosa*  
mgr Michał Rosa



## Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Żabieniec - Część 1**

Zgodnie z art.14, pkt.1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. ( Dz. U. z dnia 12.06.2012r.poz.647 tekst jednolity) Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 122/VII/2007 z dnia 14.03.2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Żabieniec**. W procedurze planistycznej zapewniono udział miejscowego społeczeństwa w procesie sporządzania planu .

I Stosownie do art. 17 pkt. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „*Kurier Południowy*” Nr 21 (200) z dnia 08-14 czerwca 2007 r. oraz poprzez obwieszczenia o podjęciu uchwały o **przystąpieniu do sporządzenia planu** i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia.

Złożono 11 wniosków, w tym 2 zbiorowe.

II Stosownie do art. 17 pkt. 10 i 11 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: - ogłoszono w prasie lokalnej „*Kurier Południowy*” nr 2 (373) z dnia 14-20 stycznia 2011 r. oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) w biuletynie informacyjnym Miasta i Gminy Piaseczno oraz poprzez obwieszczenia o **I wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu** od 4 maja 2011 r. do 3 czerwca 2011 r.( termin przedłużono na wniosek mieszkańców do 17 czerwca lipca 2011r.), i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 15 lipca 2011 r. Wniesiono 29 pism zawierających 65 uwag, z czego nie uwzględniono 35 uwag. Spowodowało to konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ogłoszenie w tej sprawie ukazało się w prasie lokalnej „*Nad Wisłą*” Nr 3 (363) – 26 stycznia 2012r, oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) w biuletynie informacyjnym Miasta i Gminy Piaseczno oraz poprzez obwieszczenia. Termin II wyłożenia do **publicznego wglądu projektu planu ustalono od 6 lutego do 6 marca 2012r.**, z możliwością składania uwag do 4 kwietnia 2012r.

Wniesiono 11 pism zawierających 21 uwag, z czego nie uwzględniono 12 uwag. Przy czym projekt planu opracowany po II wyłożeniu dodatkowo uwzględnił 2 uwagi z I wyłożenia.

III Projekt planu uchwalono Uchwałą nr 1252/XLI/2013. uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18.12.2013r. Następnie w związku ze stanowiskiem Wojewody Mazowieckiego uchwałę tę uchylono i podjęto uchwałę zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia mpzp. Uchwała ta dzieli obszar planu na trzy części, o odrębnej procedurze uchwalania.

W procedurze cofnięto się do etapu składania uwag. Projekt planu części 1 wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 06.10.do 27.10 2014r. Ogłoszenie o wyłożeniu ukazało się w Gazecie Piaseczyńskiej z dnia 24 09.2014r. oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu), i przez obwieszczenie. Wpłynęło 9 uwag. Nie uwzględniono 1 uwagi a częściowo nie uwzględniono 4 uwag.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 20003r.( tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz.647 ze zm.), proponuje się podjęcie powyższej uchwały.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE  
*Michał Rosa*  
mgr Michał Rosa

