

**UCHWAŁA NR 1483/XLVIII/2014
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 2 lipca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską-etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz.594 ze zmianami) oraz podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012r. poz. 647 ze zmianami) w oparciu o Uchwałę Nr 1057/XXXVI/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską zmienioną Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 617/XXIV/2012 z dnia 22.08.2012 w sprawie sposobu wykonania Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1057/XXXVI/2009 z dnia 17 czerwca 2009r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno" i uchwała, co następuje.

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską –etap I, zwany dalej „planem”, którego granice przebiegają:

- 1) od zachodu: wzdłuż granicy z gminą Lesznowola;
- 2) od południa: wzdłuż osi ul. Okulickiego;
- 3) od wschodu: wzdłuż osi ul. Puławskiej;
- 4) od północy: wzdłuż południowej linii rozgraniczającej torów kolejowych.

§ 2.

1. Plan, którego obszar zajmuje powierzchnię ok.28 ha, składa się z następujących części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 będącego załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – będącego załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie ustala się ze względu na brak występowania w obszarze planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu lub ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) oznaczenia liniowe:
 - a) granice planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) przeznaczenie:
 - a) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, atrialnej i szeregowej) oraz usług nieuciążliwych,
 - b) U - tereny usług nieuciążliwych,
 - c) P-S/U – tereny produkcji, składów i magazynów oraz usług nieuciążliwych,
 - d) KD-TSsp – tereny komunikacji samochodowej – stacje paliw;
- 3) klasyfikacja ulic, komunikacja:
 - a) KD - tereny ulic publicznych:
 - a) KD-GP – tereny ulic głównych ruchu przyspieszonego,
 - b) KD-G – tereny ulic głównych,
 - c) KD-Z – tereny ulic zbiorczych,
 - d) KD-L – tereny ulic lokalnych,
 - e) KD-D – tereny ulic dojazdowych,
- 4) elementy infrastruktury technicznej:
 - a) granica pasa technologicznego napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia
 - b) granica strefy uciążliwości kolei (120,0 m);
 - c) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia (g400).
- 5) wymiarowanie

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

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 4) celu publicznym – należy przez to rozumieć inwestycje i cele, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie ograniczające nową zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych w gruncie oraz ponad nim, bez wystających poza ten obrys okapów, schodów i balkonów, dla których obowiązują regulacje przepisów odrębnych;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne prawomocne przepisy, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 7) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej atrialnej – należy przez to rozumieć budynek z wewnętrznym ogrodem zawierający maksymalnie dwa lokale mieszkalne;
- 8) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz realizacji wszelkich inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu przeważające na danym terenie wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 10) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie terenu niż podstawowe, uzupełniające przeznaczenie podstawowe;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 12) uciążliwościach – należy przez to rozumieć ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, emisje odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza;
- 13) terenie – należy przez to rozumieć obszary o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami graficznymi;
- 14) 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:
 - nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt. a
- 15) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej (w ich obrysie zewnętrznym) do powierzchni całkowitej tej działki;
- 17) instalacji – rozumie się przez to, urządzenie infrastruktury lub technologiczne – wolnostojące lub wbudowane w obiekt budowlany, którego eksploatacja przez człowieka powoduje wprowadzenie do powietrza, wody, gleby lub ziemi (pośrednio lub bezpośrednio) substancji lub energii takich, jak: hałas, wibracje, zapachy lub pole elektromagnetyczne;

18) drzewostanie wartościowym przyrodniczo – należy przez to rozumieć drzewa ozdobne kwalifikujące się do 2 i 3 grupy, określonej w tabeli stawek opłat w obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie stawek opłat dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew, ustanowionym na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, o obwodach nie mniejszych niż 50cm w pierśnicy pnia tj. na wys.

1,30m od poziomu gruntu;

19) reklamie - należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie informację o różnego rodzaju towarach i usługach;

20) znaku informacyjno-plastycznym - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej zawierające elementy informacji wizualnej obejmującej nazwę, charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;

21) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną przeznaczoną do eksponowania reklam nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6.

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

1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, atrialnej i szeregowej) oraz usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, wbudowanych w obiekty mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące,

2) U – tereny usług nieuciążliwych,

3) P-S/U – tereny produkcji, składów i magazynów oraz usług nieuciążliwych,

4) KD-TSsp – tereny komunikacji samochodowej – stacje paliw;

5) tereny komunikacji:

a) KD - komunikacja publiczna:

f) KD-GP – tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego,

g) KD-G – tereny dróg głównych,

h) KD-Z – tereny dróg zbiorczych,

i) KD-L – tereny dróg lokalnych,

j) KD-D – tereny dróg dojazdowych.

2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami spełniających ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym planem.

§ 7.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;

2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników oraz zasad zabudowy :

- a) minimalnej powierzchni działki budowlanej powstałej w wyniku scalenia i podziału, na której dopuszczona jest nowa zabudowa
 - b) wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojściami,
 - c) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - f) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - g) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
 - h) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
 - i) kształtowania ogrodzeń;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie obiektów wieżowych na terenach wymienionych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą drogi, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku;
- 5) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą drogi, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 6) dopuszcza się sytuowanie nieokreślonych w przepisach odrębnych:
- a) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 1,5 m² na terenach MN/U wzdłuż dróg publicznych;
 - b) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 6,0 m² na terenach PS/U, U; KD-TSp;
 - c) nośników reklamowych oraz reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 15 m² na terenach PS/U; U; KD-TSp;
- 7) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
- a) w odległości do 2,5 m. od koron drzew dorosłych oraz do 10,0 m. od pni drzew młodych,
 - b) w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
 - c) w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
 - d) na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
 - e) stosowania sygnałów świetlnych spójnych z sygnałami wykorzystywanymi przez służby ratownicze.

§ 8.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ograniczenia wynikające z położenia w strefach ochrony:

- 1) oddziaływanie na środowisko projektowanych na danym terenie przedsięwzięć, wywołane przez instalacje emitujące energię, hałas i zanieczyszczenia nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją i przyjętym w planie sposobem zagospodarowania;
- 2) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
- 3) nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się zaliczenie terenów oznaczonych symbolem MN/U do terenów mieszkaniowo - usługowych

5) dla nowej zabudowy funkcji chronionych (na terenie 1P-S/U) i zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w zasięgu oddziaływania ulicy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KD-GP i ulicy głównej oznaczonej symbolem KD-G dopuszcza się zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych służących ograniczeniu oddziaływania hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w obowiązujących normach;

6) w pasie, od 5,0 m (w rejonie skrzyżowania ul. Puławskiej z ul. Energetyczną) do 60,0 m, od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego (KD-GP) i drogi głównej (KD-G) dla nowej zabudowy w granicach terenu wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zastosowanie dla pomieszczeń funkcji chronionych i mieszkaniowych, rozwiązań służących ograniczeniu oddziaływania hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w obowiązujących normach;

7) w granicach jednostek terenowych: 1P-S/U, 1MN/U, 2MN/U, 1U w odległości do 120,0 m od terenów kolejowych dla nowej zabudowy w granicach terenu wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zastosowanie dla pomieszczeń funkcji chronionych i mieszkaniowych, odpowiednich rozwiązań służących ograniczeniu oddziaływania hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w obowiązujących normach;

8) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód w planie ustala się:

a) zakaz odprowadzania oczyszczonych lub nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,

b) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zawsze zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,

c) nakaz ochrony niezbędnych rowów odwadniających i urządzeń wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; docelowo realizacja kanalizacji deszczowej;

9) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:

a) zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz mas ziemnych zanieczyszczonych odpadami, w tym gruzem budowlanym,

b) nakaz ochrony wierzchniej warstwy gleby, przy wydobywaniu gruntu, poprzez zabezpieczenie i oddzielenie jej od pozostałych warstw,

c) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych z wykopu w granicach działki pod warunkiem spełnienia ochrony wierzchniej warstwy gleby oraz nie powodując zmiany stanu wody na gruntach sąsiednich;

10) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące w tym zakresie regulacje prawne

11) zakaz sytuowania budynków o funkcji mieszkaniowej w pasie technologicznym linii wysokiego napięcia

12) zabudowa w pasie technologicznym linii wysokiego napięcia oraz sytuowanie budynków innego przeznaczenia niż mieszkaniowe, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w

tym zakresie;

13) w granicach strefy po 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia g 400, wyznaczonej na rysunku planu obowiązują zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów;

14) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia g 400 w odległości 40 m od osi gazociągu w każdą stronę realizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

15) w zakresie gospodarki odpadami zasady utrzymania porządku i czystości określa § 10 pkt 11

uchwały oraz obowiązujące w tym zakresie akty prawa miejscowego w zgodności

z przepisami odrębnymi.

§ 9.

1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:

1) przebudowę istniejących na obszarze planu dróg z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów odrębnych:

a) 1KD-GP – droga główna ruchu przyspieszonego: Puławska (w granicach planu do osi ulicy),

- b) 1KD-G – droga główna: Okulickiego (w granicach planu do osi jezdni, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu),
 - c) 1KD-Z – droga zbiorcza: ulica bez nazwy (pas drogowy w liniach rozgraniczających);
 - d) oznaczonych symbolami KD-L, KD-D - dróg lokalnych, dojazdowych;
 - e) dopuszczenie jedynie oznaczonych na rysunku planu skrzyżowań ulic podrzędnego układu komunikacyjnego z drogami głównymi ruchu przyspieszonego, głównymi i zbiorczymi;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia w obszarze planu dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu; dla terenów produkcji, składów i magazynów oraz usług nieuciążliwych ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych: 10,0 m;
- 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie własnej działki lub na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny, w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsc parkingowych na 1 lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - b) 3 miejsc parkingowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, biur itp.,
 - c) 30 miejsc parkingowych na każde 100 osób zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, magazynach,
 - d) 15 miejsc parkingowych na każde 100 osób zatrudnionych w składach;
- 4) w przypadku realizacji na działce obiektów o różnych funkcjach, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić dla każdej z funkcji i zsumować;
- 5) nakaz przestrzegania zasad lokalizowania nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 pkt 6, 7;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu od dróg głównych ruchu przyspieszonego i dróg głównych. W przypadku przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu względem istniejącej zabudowy należy stosować ekrany akustyczne lub zastosować odpowiednie rozwiązania konstrukcyjno-budowlane ograniczające oddziaływanie hałasu i wibracji określone w obowiązujących przepisach odrębnych.

2. ustala się główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne terenu poprzez :

- 1) drogę krajową nr 79 (ul. Puławska), stanowiącą najważniejszy w obszarze planu ciąg komunikacyjny (KD-GP) i będącą podstawowym powiązaniem Piaseczna z południową częścią Warszawy i w kierunku południowym do Góry Kalwarii-Warki i Kozienic,
- 2) drogę wojewódzką nr 721 (ul. Okulickiego), stanowiącą powiązanie Piaseczna w kierunku zachodnim z Nadarzynem oraz w kierunku wschodnim z Konstancinem-Jeziorną i Ciszycą;

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

symbol na planie	nazwa	klasa , przekrój	szerokość w liniach rozgraniczających liczona w (m) w granicach planu oraz ustalenia dodatkowe
1KD-GP (krajowa)	ul. Puławska	główna ruchu przyspieszonego (2 jezdnie x 2-4 pasy)	zmienna od 30 ,0 m do 135,0 m - pół przekroju drogi w granicach planu; dwupoziomowy węzeł ul. Armii Krajowej z ul. Okulickiego. zgodnie z rysunkiem planu
1KD-G (wojewódzka)	ul. Okulickiego	główna (2 jezdnie x 2 pasy)	20,0 m - pół przekroju drogi w granicach planu, zgodnie

))	z rysunkiem planu;
1KD-Z (powiatowa)	ul. bez nazwy (od ul. Mleczarskiej do ul. Puławskiej)	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna od 20,0 m do 43,0 m - pół przekroju drogi w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu;
2KD-L (gminna)	ul. Mleczarska (od torów kolejowych do ul. Okulickiego)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	6,0-8,0 m pół przekroju drogi w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu
1KD-D (gminna)	ul. Sękocińska (połączona z ulicą serwisową w ul. bez nazwy 1KD-Z)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	17,0 m w liniach rozgraniczających.
2KD-D (gminna)	ul. Syrenki (od ul. Mleczarskiej do ul. Puławskiej – połączona z ulicą serwisową w ul. bez nazwy 1KD-Z)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 11,0 -19,0 m w liniach rozgraniczających. zgodnie z rysunkiem planu

§ 10.

1. Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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

2) ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację wodociągu i kanalizacji sanitarnej pod jezdniami;

3) sytuowanie nowej infrastruktury zgodnie przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

4) dopuszcza się, zmianę lokalizacji przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w oparciu o istniejącą w obszarze planu sieć wodociągową,

b) realizację nowej zabudowy poprzez podłączeniem działki do sieci wodociągowej,

c) utrzymanie istniejących wodociągów,

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

6) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

a) ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy;

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

c) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni,

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

e) zakaz realizacji zbiorników na nieczystości (szamb);

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- a) nakaz zagospodarowania nadmiaru wód opadowych w granicach własnej działki przez realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające lub do kanalizacji deszczowej po jej realizacji, gdy sposoby zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające,
 - b) dopuszczenia odprowadzania nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
 - c) odprowadzenie wód opadowych z dróg publicznych, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowych, składowo- magazynowych i parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych; bowiązek dostosowania powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej do potrzeb i możliwości związanych z zagospodarowaniem wód;
 - d) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;
 - e) nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające;
 - f) 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,
 - b) dopuszczenie możliwości zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii w wyłączeniu elektrowni wiatrowych,
 - c) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,
 - d) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej w oparciu o warunki przyłączeniowe,
 - e) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
 - f) zakaz sadzenia drzew pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
 - g) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
 - h) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych w granicach planu,
 - i) nakaz lokalizacji sieci średniego napięcia w pasach drogowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłnej oraz indywidualne ogrzewanie jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
 - b) nakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz stosowania paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny,
 - d) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
 - e) przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu niskiego ciśnienia,
 - f) nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony ulicy lub w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,

g) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnymi, o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,

i) w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia g 400 w odległości 40 m od osi gazociągu w każdą stronę realizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

10) w zakresie telekomunikacji ustala się:

a) pełen dostęp do usług telefonii stacjonarnej i komórkowej

b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń telekomunikacji elektronicznej w obszarze planu z wyjątkiem terenów dróg;

11) w zakresie gospodarki odpadami:

a) plan ustala 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

b) plan ustala zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.

c) plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

§ 11.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art.22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. Dokonywane scalenia i podział nieruchomości muszą zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3. W zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się:

1) następującą minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału;

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:

b) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 600 m²,

c) dla zabudowy bliźniaczej i atrialnej: 300 m² (na segment domu bliźniaczego lub dom atrialny),

d) dla zabudowy szeregowej: 210 m² na segment,

e) dla zabudowy usługowej: 800 m²;

f) na terenach zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem U: 800 m²;

g) na terenach produkcji, składów i magazynów oraz usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolem P-S/U: 800 m²;

h) na terenach produkcji komunikacji samochodowej – stacje paliw; oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-TSsp: 800 m²;

2) kąt nachylenia granic działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°; dopuszcza się odstępianie od tego wymogu, jeżeli wynika to z przebiegu linii rozgraniczających tereny na rysunku planu;

- 3) zakaz dokonywania scaleń i podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z dróg głównych ruchu przyspieszonego (Puławskiej) i dróg głównych (Okulickiego);
- 4) przy dokonywaniu scaleń i podziałów działek, na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12.

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

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację należącą do układu podstawowego miasta;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:
 - a) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę,
 - b) kiosków z prasą w rejonach przystanków autobusowych;
- 3) dopuszczenie czasowego zagospodarowania terenów niezabudowanych zielenią (trawnikami i krzewami), ekspozycjami wystawowymi, obiektami związanymi imprezami terenowymi (cyrk, wesołe miasteczko i inne) – do czasu realizacji zgodnych z planem.

§ 13.

1. Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, w następującej wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U – 20%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem P-S/U – 20%;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem KD-TSsp , KD, KD-GP, KD-G ,KD-Z, KD-L, KD-D – 0 %.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 14.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U-2MN/U:

1. Przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej, szeregowej, atrialnej), jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego, wbudowane w obiekty mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące, jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) drogi wewnętrzne jako przeznaczenie dopuszczone;

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej wyniku scaleń i podziału:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 600 m², bliźniaczej i atrialnej: 300 m² (na segment domu bliźniaczego lub domu atrialnego), szeregowej: 210 m² na segment,
 - b) dla zabudowy usługowej: 800 m²

- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej wyniku scalenia i podziału: 16,0 m - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 12,0 m – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i atrialnej, 7 m - dla zabudowy szeregowej, 12m- dla zabudowy usługowej
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 50%,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu
 - 8) dopuszczalny spadek dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wysokie, dwu- lub wielospadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 9) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) elewacje wykończone materiałami takimi jak: tynk, drewno, ceramika, kamień oraz innymi materiałami wysokiej jakości,
 - b) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - c) dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej i inne materiały odpowiednie do przyjętej geometrii dachu;
 - 10) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) nakaz stosowania ogrodzeń azurowych o prześwicie min. 40%;
3. Sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 pkt 6 , 7;
4. Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
 - 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg publicznych;
 - 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 ust. 1 pkt 3 a i b;
5. Warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały; ograniczenia zagospodarowania w strefach wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z §8 pkt 13,14;
6. Warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 15.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

1. Przeznaczenie:
 - 1) usługi nieuciążliwe wolnostojące, jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) drogi wewnętrzne jako przeznaczenie dopuszczone;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej wyniku scalenia i podziału: 800m²
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej wyniku scalenia i podziału: 12 m,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 80%,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,

- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 9) dopuszczalny spadek dachu:
 - a) wysokie, dwu- lub wielospadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich
 - 10) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) elewacje wykończone materiałami takimi jak: tynk, drewno, ceramika, kamień oraz innymi materiałami wysokiej jakości,
 - b) dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej i inne materiały odpowiednie do przyjętej geometrii dachu;
 - 11) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
3. sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 pkt 6, 7;
4. warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
 - 1) dostępność komunikacyjna z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D,
 - 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 ust.1 pkt3 lit. b;
5. warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10; dopuszcza się lokalizacje urządzeń i budowli telekomunikacji elektronicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 16.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P-S/U

1. Przeznaczenie:
 - 1) produkcja i składy z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jako przeznaczenie podstawowe
 - 2) stacje paliw, jako przeznaczenie podstawowe,
 - 3) usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie podstawowe,
 - 4) inne przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi administracji, biura, siedziby firm, gastronomia, sport i rekreacja, usługi zdrowia poza strefą przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu dla funkcji chronionych, jako przeznaczenie dopuszczone,
 - 5) parkingi, drogi wewnętrzne i związane z nimi urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty wieżowe jako przeznaczenie dopuszczone;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej wyniku scalenia i podziału: 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej wyniku scalenia i podziału: 12m,

- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% ,
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojściami: 80%,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) dla terenu 1P-S/U: 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy głównej ruchu przyspieszonego, ulicy głównej,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych;
 - c) ograniczenia zagospodarowania w strefach wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z §8 pkt 13, 14;
 - 8) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
 - 9) dopuszczalny spadek dachu:
 - a) dachy płaskie
 - b) wysokie o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
 - 10) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) elewacje wykończone materiałami takimi jak: tynk, drewno, ceramika, kamień oraz innymi materiałami wysokiej jakości,
 - b) dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej lub inne materiały odpowiednie do przyjętej geometrii dachu;
 - 11) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
3. Sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 pkt 6, 7;
4. Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
 - 1) dostępność komunikacyjna z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D,
 - 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 ust.pkt 3 lit b,c,d;
5. Warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10; dopuszcza się lokalizacje urządzeń i budowli telekomunikacji elektronicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. Wwarunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 17.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-TSsp:

1. Przeznaczenie
 - 1) tereny komunikacji samochodowej – stacja paliw, jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) inne przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi handlu, drobna gastronomia itp., jako przeznaczenie dopuszczone;
 - 3) tereny parkingów, dróg wewnętrznych, jako przeznaczenie dopuszczone;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej wyniku scalenia i podziału: 800 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powstałej wyniku scalenia i podziału: 12m;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojściami: 90%;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
 - 9) dopuszczalny spadek dachu:
 - a) dachy płaskie
 - b) wysokie o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
 - 10) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) elewacje wykończone materiałami takimi jak: tynk, drewno, ceramika, kamień oraz innymi materiałami wysokiej jakości,
 - b) dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej lub inne materiały odpowiednie do przyjętej geometrii dachu;
 - 11) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
3. sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 pkt 6, 7;
4. warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
 - a) dostępność komunikacyjna z dróg publicznych
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w §9ust.1pkt 3 lit.b;
5. warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10; dopuszcza się lokalizacje urządzeń i budowli telekomunikacji elektronicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 18.

1. Wraz z uchwaleniem planu traci moc w granicach objętych niniejszym planem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno, zatwierdzony Uchwałą Nr 613/LI/1998 z dnia 29 kwietnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 36, poz. 119 z 16.07.1998 r.)

§ 19.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 20.

1. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 21.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piasecznie

mgr inż. Piotr Obłoz

Uzasadnienie

Do Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską

Zgodnie z art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), Rada Miejska w Piasecznie podjęła Uchwałę Nr 1057/XXXVI/2009 z dnia 17.06.2009r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską.

Stosownie do art. 17 pkt. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

oraz art. 39 ust.1 ustawy z dnia 3.10.2009 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie , udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz.1227 ze zmianami) ogłoszono w prasie lokalnej „*Kurier Południowy*” nr 26(301) z dnia 17.07.2009 r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwościach składania wniosków do realizowanego planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia .

Stosownie do art. 17 pkt. 10 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , art. 39 ust. 1 w związku z art. 46 pkt.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) ogłoszono w prasie lokalnej , poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu o wyłożeniach do publicznego wglądu projektu planu

i możliwości składania uwag do projektu planu . Plan wykładano trzykrotnie. Z uwagi na złożone uwagi, które uwzględniono plan zeta powano uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 617/XXIV/2012 z dnia 22.08.2012.

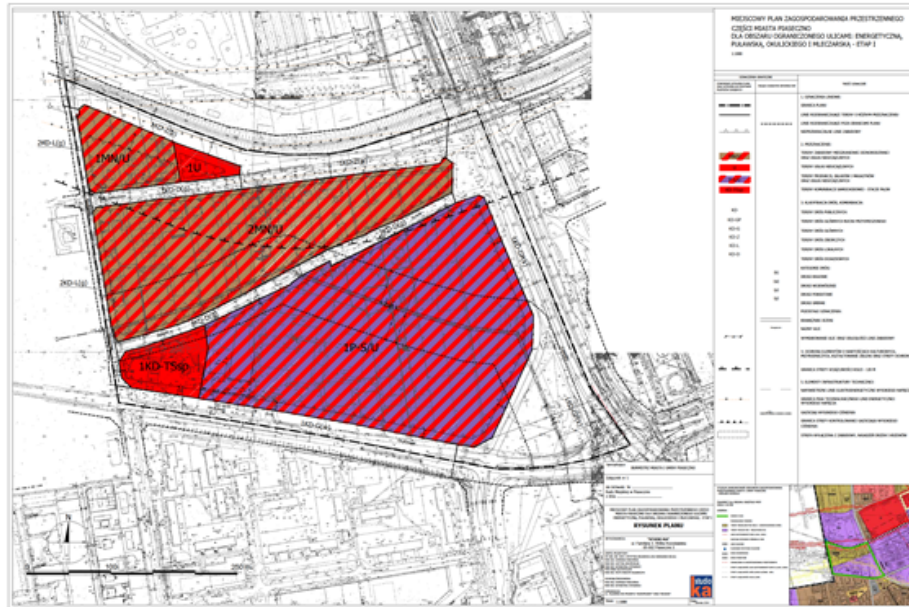
Informacje o wnioskach i uwagach zgłoszonych w związku z udziałem społeczeństwa:

1). W terminach wskazanych w obwieszczeniach i ogłoszeniach w postępowaniu zbierania wniosków zgłoszono 1 wniosek dotyczące zachowania ustaleń obowiązującego planu wniosek uwzględniono w części z uwagi na ustalenia studium, które są wiążące przy sporządzaniu mpzp.

2). W terminach wskazanych w obwieszczeniach i ogłoszeniach w postępowaniu zbierania uwag zgłoszono 4 uwagi- I wyłożenie, które w części uwzględniono .Do II i III wyłożenia nie złożono uwag .

Po przeprowadzeniu pełnej procedury zgodnie z art.7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), proponuje się podjęcie powyższej uchwały.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 1483/XLVIII/2014
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 2 lipca 2014 r.



		<p>Odnosnie dz. ew. nr 12 obręb 5:</p> <p>1. postulat zabudowy wielorodzinnej</p> <p>2. zmiana zapisanych w planie współczynników intensywności i PBC</p> <p>3. PBC – 50% i tereny zabudowane 50%, 4. wysokość 14m</p> <p>5. Intensywności 1,5-2.</p> <p>6. dopuszczenie sytuowania handlu i usług</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską oraz zasadach ich finansowania.

I. Wstęp.

II. Podstawy prawne.

III. Cele i metody opracowania.

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

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

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską

I. Wstęp

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami),

II. Podstawy prawne

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012r. poz. 647 ze zmianami),
- Ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz.594 ze zmianami)
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603, z późn. zmianami)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz.148, z późn. zmianami)

III. Cele i metody opracowania

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

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

IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy

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

V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy Piaseczno

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

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

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

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

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

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

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

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Energetyczną, Puławską, Okulickiego i Mleczarską

Orientacyjne koszty realizacji w inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych (po weryfikacji) uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Miasta i Gminy i wielkości ruchu budowlanego.