

# **UCHWAŁA 1404/XLVII/2010 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI z dnia 19.05.2010 r.**

## **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru B1 oraz B2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 roku Nr 142 poz 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 382/XVII/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 4 grudnia 2003 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru B1 oraz B2 i Uchwałą Nr 1207/XLVIII/2006 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 marca 2006 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr 382/XVII/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 4 grudnia 2003 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru B1 oraz B2, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwala co następuje:

### **Rozdział 1**

#### **Zakres obowiązywania planu**

##### **§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru B1 oraz B2, 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**

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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych,
  - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
  - 9) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji 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 zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak dla terenu objętego granicami planu ustaleń w tym zakresie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno,
- 2) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach planu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

#### § 4

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) sposób rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

#### § 5

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granice stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania od linii elektroenergetycznych 110 kV i SN,
  - 2) granice pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV,
  - 3) granice obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
4. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

#### § 6

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

### Rozdział 2

#### Przepisy ogólne

#### Wyjaśnienie używanych pojęć

#### § 7

Ilekcroć 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 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) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie,

- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
  - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane lub może być wymagane oraz usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
  - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt.a,
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2 m oraz balkonów,
- 8) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce do jej powierzchni,
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),
- 10) **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 wodą, do powierzchni działki,
- 11) **działkach budowlanych nowo wydzielanych** – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po wejściu w życie niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego.

#### **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

##### **§ 8.**

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

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

##### **§ 9.**

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

## **Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem.**

### **§ 10.**

Ustala się, że na całym obszarze planu:

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

### **§ 11.**

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

### **§ 12.**

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia **MN/U**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **MW**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia **MW/U**,
- 4) tereny usług - oznaczone symbolem przeznaczenia **U**,
- 5) tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **U/MW**,
- 6) tereny usług oraz składy i magazyny - oznaczone symbolem przeznaczenia **U/SM**,
- 7) tereny urządzeń obsługi systemu elektroenergetycznego - oznaczone symbolem przeznaczenia **E**,
- 8) tereny urządzeń obsługi systemu kanalizacyjnego - oznaczone symbolem przeznaczenia **K**,
- 9) tereny urządzeń obsługi systemu wodociągowego - oznaczone symbolem przeznaczenia **W**.

### **§ 13.**

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

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDZ**,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDL**,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**,
- 4) tereny komunikacji miejskiej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KM**.

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się drogi wewnętrzne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW**, zgodnie z rysunkiem planu.

#### §14.

1. Wyznaczają się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:
  - 1) KDZ – 8,0 m,
  - 2) KDL – 6,0 m,
  - 3) KDD - 6,0 m,
  - 4) KM – 6,0 m,
  - 5) ulicy Energetycznej, drogi gminnej, położonej poza południową granicą planu - 6,0 m.
4. Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.
5. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW – 5,0 m.
6. Odstępstwa od ustaleń ust. 3 i ust. 5 dopuszcza się wyłącznie w miejscach oznaczonych na rysunku planu.
7. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - 1) 220 kV – 25,0 m w każdą stronę od osi linii,
  - 2) 110 kV – 19,0 m w każdą stronę od osi linii.
8. Dopuszcza się zmianę odległości zabudowy od osi linii, o których mowa w ust.6 po uzgodnieniu z Właścicielem linii.
9. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.
10. 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 budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - 4) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, o których mowa w pkt.5 i dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 30° do 60°, przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,
  - 5) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach i dachach budynków, w tym tynku, cegły klinkierowej, drewna, strzechy, gontu i kamienia,
  - 6) na całym obszarze planu zabrania się lokalizowania obiektów o charakterze dominant przestrzennych, tj. obiektów budowlanych nie będących budynkami o maksymalnej wysokości powyżej 15,0 m, licząc od poziomu gruntu rodzimego, z zastrzeżeniem pkt.7,
  - 7) na terenach oznaczonych symbolami 1.U, 1.U/SM dopuszcza się lokalizowanie obiektów, o których mowa w pkt.6.

## § 15.

1. Nowe zagospodarowanie terenu powinno zapewniać wysokie walory przestrzenne i architektoniczne.
2. Drogi publiczne powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami. pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, itp.
3. 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 muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
  - 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
  - 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 metra od poziomu terenu,
  - 5) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m. od poziomu terenu,
  - 6) ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu, z zastrzeżeniem pkt.10,
  - 7) 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,
  - 8) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych,
  - 9) dla terenów, o których mowa w **§ 19 pkt. 14**, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń z otworami 10x10 cm w poziomie gruntu co 1,0 m,
  - 10) maksymalna wysokość ogrodzeń o których mowa w pkt.9 nie może przekraczać 3,0 m od poziomu terenu,
  - 11) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu.

## § 16.

1. Na całym obszarze planu dopuszcza się sytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.
2. Umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam nie może:
  - 1) powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej, w tym powodować ograniczeń widoczności na ulicach i skrzyżowaniach,
  - 2) uniemożliwiać odczytania kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych poprzez przesłonięcie powiązań widokowych.
3. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury.
4. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
  - 3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.
5. Ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, np. kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płycizny i kompozycje sztukatorskie, połacie dachowe itp.

6. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
7. Usytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na poboczach ulic, musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz przepisami odrębnymi.

### **Ustalenia w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane.**

#### **§17.**

1. Ustala się możliwość scalania i podziałów na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania następujących zasad:
  - 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów,
  - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek,
  - 3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
  - 4) nowe granice działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowowydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:
  - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
  - 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
3. Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w **§ 11**.
4. Ustala się konieczność wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
  - 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi (ulicy) publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt. 2,
  - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt. 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 5,0 m lub ustanowienia służebności na nieruchomościach przeznaczonych do zabudowy.
5. W przypadku terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW/U, U/MW dopuszcza się 10% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, dla jednej nowo wydzielonej działki, która nie spełnia wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
6. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu lub wynika realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego.
7. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obligatoryjnego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

### **Zasady dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

### **§18.**

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. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w razie ujawnienia podczas robót ziemnych lub budowlanych przedmiotu posiadającego cechy zabytku, ustala się nakaz niezwłocznego powiadomienia właściwego organu Służby Ochrony Zabytków, zabezpieczenia odkrytego przedmiotu i wstrzymania wszelkich robót do czasu wydania przez ten organ odpowiednich zarządzeń.

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

### **§ 19.**

Ustala się, że na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
- 2) ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew z wyłączeniem terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego, z zastrzeżeniem pkt.3,
- 3) wycinkę drzew dopuszcza się wyłącznie w przypadku nieuniknionej kolizji z realizacją budynku mieszkalnego oraz zapewnienia dojazdu do działki budowlanej i uzbrojenia działki budowlanej w infrastrukturę techniczną,
- 4) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,
- 5) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- 6) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji elementów infrastruktury technicznej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich i komunikacyjnych,
- 7) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane,
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 9) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 10) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 11) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych i wskazuje się dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, terenów zabudowy wielorodzinnej oraz obiektów zamieszkania zbiorowego dla godzin dziennych – 60 dB i dla godzin nocnych 55 dB od dróg oraz dla godzin dziennych 45 dB i dla godzin nocnych 45 dB dla pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu,
- 12) ustala się zakaz lokalizowania na terenach zagrożonych przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, o których mowa w pkt.11, a w



- szczegółności dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem 1.KDZ oraz ulicy Puławskiej stanowiącej wschodnią granicę planu, usług z zakresu oświaty, nauki, zdrowia, sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej,
- 13) zakaz, o którym mowa w pkt.12 może być zniesiony wyłącznie w przypadku zastosowania zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych, gwarantujących zachowanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, o których mowa w pkt.11.

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

**§ 20.**

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych 110 kV, SN, granice pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV oraz obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w ust. 2 , pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.
4. Wskazuje się zasięg stref szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznych linii 110kV i SN wynoszące:
  - 1) po 5 m w każdą stronę od osi linii SN,
  - 2) po 19 m w każdą stronę od osi linii 110 kV.
5. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 4 i oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:
  - 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
  - 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.
6. Strefy, o których mowa w ust.4 mogą być weryfikowane na zasadach określonych w ust. 3 po uzgodnieniu z Właścicielem linii.
7. Wskazuje się zasięg pasa technologicznego od elektroenergetycznej linii 220 kV wynoszący po 25 m w każdą stronę od osi linii 220 kV.
8. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 7 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się:
  - 1) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić Właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
  - 2) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów z Właścicielem linii,
  - 3) zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii (w świetle koron),
  - 4) nakaz opiniowania przez Właściciela linii wszelkie zmiany przeznaczenia terenu,
  - 5) nakaz uzgadniania z Właścicielem linii zalesień, w tym określenia wysokości sadzonych drzew i krzewów,
  - 6) zakaz lokalizowania budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem,
  - 7) nakaz, o którym mowa w pkt. 6 obowiązuje dla terenów sąsiadujących z pasem technologicznym,

- 8) dopuszcza się przebudowę napowietrznej linii 220 kV na linię o napięciu 400 kV lub linię wielotorową, wielonapięciową, pod warunkiem zachowania szerokości pasa technologicznego, o którym mowa w ust. 7.
9. Zasięg strefy, o której mowa w ust.7 może być weryfikowany na zasadach określonych w ust. 3 po uzgodnieniu z Właścicielem linii.
10. Wskazuje się zasięg obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
11. Na terenach położonych w zasięgu obszaru, o którym mowa w ust. 10, oznaczonym na rysunku planu obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych, w tym powołujących ten obszar, a szczególności:
  - 1) zakaz przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki społecznej oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 2) zakaz przeznaczania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki,
  - 3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 4) nakaz zapewnienia w nowoprojektowanych budynkach izolacyjności przegród zewnętrznych – ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych,
  - 5) nakaz zastosowania w istniejących budynkach zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności przegród zewnętrznych – ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

### **Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej**

#### **§ 21.**

1. Jako obowiązujący przyjmuje się: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Ustala się nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji, przy czym ustala się nakaz wykonania zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przed realizacją projektowanej zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
4. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
5. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej ( a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
6. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów inżynierskich. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.
7. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafka gazowe i energetyczne należy sytuować w ogrodzeniu, zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.

8. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice oznaczone symbolami 1.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz ulice Puławska i Energetyczna graniczące z planem.
9. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.
10. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.
11. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 mieszkanie,
  - 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 m.p./1 mieszkanie,
  - 3) usług - 3 m.p. / każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p,
  - 4) dla obiektów magazynowych– 6 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej,
  - 5) dla usług motoryzacyjnych:
    - a) stacje paliw – 10 m.p./obiekt,
    - b) stacje obsługi, myjnie samochodowe itp. – 5 m.p./stanowisko robocze.
12. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

### **Rozdział 3** **Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów**

#### **§ 22.**

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe,
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, siedliskową oraz usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej – z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny – oraz jeden budynek wolnostojących usług nieuciążliwych,
  - 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych– zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
  - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) do 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
    - b) do 10 m dla zabudowy usługowej (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,7,
  - 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego **§ 21**,
  - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami **§17**,
  - 2) nowo wydzielane działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:

- a) 1200 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej, realizowanej na jednej działce,
  - b) 800 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji jedynie zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub jedynie zabudowy usługowej,
  - c) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - d) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej.
- 3) front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż:
- a) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i wolnostojących usług,
  - b) 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 11 m dla zabudowy szeregowej.
5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
- 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20,
  - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 40% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
- 1) zgodnie z ustaleniami §21 i Rozdział 4 i 5
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

### § 23.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MW** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 3) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 16 m (maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne),
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 2,0,
  - 6) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się sytuowanie lokali usługowych, nieuciążliwych,
  - 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego § 21,
  - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §17,
  - 2) nowo wydzielane działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>,
  - 3) front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 20 m.
5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20,
  - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,

- 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 30% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami **§21 i Rozdział 4 i 5**
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

#### **§ 24.**

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MW/U, 2.MW/U, 3.MW/U, 4.MW/U, 5.MW/U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi nieuciążliwe,
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wolnostojących usług nieuciążliwych,
  - 3) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się sytuowanie lokali usługowych, nieuciążliwych,
  - 4) zakazuje się lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży,
  - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) do 16 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w odległości mniejszej niż 30,0 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami MN/U (maksymalnie 5 kondygnacje nadziemne),
    - b) do 21 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w odległości większej niż 30,0 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem MN/U (maksymalnie 7 kondygnacji nadziemnych),
    - c) do 35 m dla zabudowy usługowej lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 5.MW/U (maksymalnie 9 kondygnacji nadziemnych),
    - d) do 12 m dla zabudowy usługowej lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami 1.MW/U, 2.MW/U, 3.MW/U, 4.MW/U (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż:
    - a) 2,0 w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) 1,0 w przypadku realizacji usług na terenach oznaczonych symbolami 1.MW/U, 2.MW/U, 3.MW/U, 4.MW/U,
    - c) 4,0 w przypadku realizacji usług na terenie oznaczonym symbolem 5.MW/U,
  - 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego **§ 21**,
  - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami **§17**,
  - 2) nowo wydzielane działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
    - a) 900 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) 800 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji usług,
  - 3) front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i wolnostojących usług.
5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20,
  - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 30% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
- 1) zgodnie z ustaleniami §21 i Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

#### § 25.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** usługi.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się realizację zabudowy usługowej, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków gospodarczych i garaży, których wysokość nie może przekraczać 10 m,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 1,0,
  - 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego § 21,
  - 7) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §17,
  - 2) nowo wydzielane działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - 3) front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 25 m.
5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20,
  - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 10% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §21 i Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

#### § 26.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U/MW** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** usługi nieuciążliwe oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) ustala się realizację wolnostojących usług nieuciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- 2) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się sytuowanie lokali usługowych, nieuciążliwych,
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków gospodarczych i garaży, których wysokość nie przekracza 10 m,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) do 21 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (maksymalnie 6 kondygnacje nadziemne),
    - b) do 12 m dla zabudowy usługowej (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż:
    - a) 1,0 w przypadku realizacji usług,
    - b) 2,0 w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego § 21,
  - 7) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
- 1) zgodnie z ustaleniami §17,
  - 2) nowo wydzielane działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
    - a) 800 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
    - b) 900 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 3) front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż:
    - a) 25 m dla usług wolnostojących,
    - b) 18 m dla zabudowy wielorodzinnej.
5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
- 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20,
  - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 30% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
- 1) zgodnie z ustaleniami §21 i Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejącymi i projektowanymi drogami wskazanymi na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

## § 27.

1. Plan ustala, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U/SM** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** usługi oraz składy, magazyny.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę oraz składy i magazyny, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się realizację zabudowy usługowej oraz składów i magazynów, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków gospodarczych i garaży, których wysokość nie może przekraczać 10 m,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 1,0,

- 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego § 21,
- 7) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
  - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §17,
  - 2) nowo wydzielane działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - 3) front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 30 m.
5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20,
  - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 10% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §21 i Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

#### § 28.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.E, 2.E, 3.E obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** obiekty obsługi systemu elektroenergetycznego.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję obiektów, urządzeń obsługi systemu elektroenergetycznego,
  - 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów,
  - 3) dopuszcza się realizację innych przewodów, urządzeń i obiektów infrastruktury niezbędnych do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej,
  - 4) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej bez zabudowy,
  - 5) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej,
  - 6) zagospodarowanie i zabudowa musi:
    - a) posiadać dostęp do drogi publicznej,
    - b) umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §17.
5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §21 i Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.



### § 29.

1. Plan ustala, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.K** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** obiekty obsługi systemu kanalizacyjnego.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję obiektów obsługi systemu kanalizacyjnego – przepompownie ścieków,
  - 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, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej bez zabudowy,
  - 4) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej,
  - 5) zagospodarowanie i zabudowa musi:
    - a) posiadać dostęp do drogi publicznej,
    - b) umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §17.
5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §21 i Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

### § 30.

1. Plan ustala, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.W** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie:** obiekty obsługi systemu wodociągowego.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) docelowo ustala się przeznaczenie terenu na funkcję obiektów obsługi systemu wodociągowego,
  - 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, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej bez zabudowy,
  - 4) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej,
  - 5) zagospodarowanie i zabudowa musi:
    - a) posiadać dostęp do drogi publicznej,
    - b) umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.
4. **W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §17.
5. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §21 i Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych wskazanych na rysunku planu,

3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

## Rozdział 4

### Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

#### § 31.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe, a także drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz drogi publiczne położone poza granicami planu.
2. Drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe tworzą publiczny układ komunikacyjny.
3. Drogi wewnętrzne tworzą wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny.
4. W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

I.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)	inwestycja o znaczeniu lokalnym (pl) bądź ponadlokalnym (pp)
1.	droga istniejąca (ulica Raszyńska)	1.KDZ	zbiorcza	14	pp
2.	droga istniejąca (ulica Łabędzia)	1.KDL	lokalna/gminna	8-15	pp
3.	droga istniejąca (ulica Mleczarska)	2.KDL	lokalna/gminna	6-9	pp
4.	droga istniejąca (ulica Wiśniowa)	1.KDD	dojazdowa / gminna	8 – 9	pl
5.	droga projektowana	2.KDD	dojazdowa / gminna	10 – 13,5	pl
6.	droga projektowana	3.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
7.	droga projektowana	1.KDW	wewnętrzna	8 - 15	pl
8.	droga istniejąca (Jabłonowa)	2.KDW	wewnętrzna	6	pl
9.	droga istniejąca (Jabłonowa)	3.KDW	wewnętrzna	6	pl
10.	droga istniejąca	4.KDW	wewnętrzna	10	pl
11.	droga istniejąca	5.KDW	wewnętrzna	10 – 12	pl

#### § 32.

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

3. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m.

#### **§ 33.**

1. Plan ustala, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KM, 2.KM** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny komunikacji miejskiej.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) docelowo ustala się przeznaczenie terenów na cele komunikacji tramwajowej,
  - 2) dopuszcza się lokalizację wszelkich urządzeń i obiektów niezbędnych do funkcjonowania terenów, w tym torowisk tramwajowych, trakcji elektrycznej, przystanków tramwajowych, urządzeń i obiektów bezpieczeństwa ruchu .

### **Rozdział 5**

#### **Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu**

##### **Wodociągi i zaopatrzenie w wodę**

#### **§ 34.**

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. poż) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone poza obszarem planu.
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
4. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.
5. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Dopuszcza się lokalizację awaryjnych studni publicznych na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.
7. Wskazuje się na rysunku planu teren urządzeń obsługi systemu wodociągowego oznaczony symbolem 1.W.
8. Zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wody.

##### **Kanalizacja**

#### **§ 35.**

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
3. Zakazuje się realizacji zbiorników na nieczystości (szamb).
4. Ustala się nakaz odprowadzanie wód deszczowych:
  - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
  - 2) z dróg publicznych, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowych, składowo - magazynowych i parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,

- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt. 2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
5. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji.
6. Ustala się nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.
7. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
8. Wskazuje się na rysunku planu teren urządzeń obsługi systemu kanalizacyjnego – przepompownię ścieków, oznaczony symbolem 1.K.

## **Elektroenergetyka**

### **§ 36.**

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
6. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym.
8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji szczegółowego planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych.
9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych działek powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.
10. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.
11. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.
12. Wskazuje się na rysunku planu tereny urządzeń obsługi systemu elektroenergetycznego – stacje trafo, oznaczone symbolami 1.E, 2.E, 3.E.

## **Gazownictwo**

### **§ 37.**

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
4. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
5. Dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
6. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
7. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

## **Usuwanie nieczystości stałych i płynnych**

### **§ 38.**

1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.
2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.
5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

## **Ciepłownictwo**

### **§ 39.**

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 paliwa czyste ekologicznie: 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.
3. Do realizacji indywidualnych źródeł ciepła należy stosować technologie czyste ekologicznie.
4. Dopuszcza się dostawę ciepła z miejskiej sieci ciepłej.

## **Telekomunikacja**

#### **§ 40.**

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Zachowuje się istniejący kabel telekomunikacyjny Komendy Stołecznej Policji oraz Komendy Głównej Policji.
3. W terenach bezpośrednio graniczących z kablem, o którym mowa w ust. 2 ustala się nakaz uzgadniania wszelkich prac projektowych związanych z przebudową infrastruktury technicznej z Komendą Stołeczną Policji i Komendą Główną Policji.
4. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

### **Rozdział 6**

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

#### **§ 41.**

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno, zatwierdzony Uchwałą Nr. 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998 roku, w części objętej niniejszym planem.

#### **§ 42.**

1. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
  - 1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami U, U/SM,
  - 2) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW, MW/U, U/MW,
  - 3) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW, KM, E, K, W.
2. Jednorazowa opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenie niniejszego planu nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, w stosunku do poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **§ 43.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

#### **§ 44.**

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

#### **§ 45.**

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

Uzasadnienie:  
do Uchwały w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru B1, B2

Zgodnie z art.1 i 2 oraz art.27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po przeprowadzeniu procedury planistycznej zgodnie z art.17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały.

Stosownie do art. 42 pkt. 2 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. Nr 199, poz. 1227, z późniejszymi zmianami)

- Informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu:
  - informację o przystąpieniu do opracowania projektu planu i zbieraniu wniosków do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko podano do publicznej wiadomości poprzez Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) Biuletyn Informacji Publicznej oraz obwieszczenia i ogłoszenia w prasie lokalnej. Ogłoszenia opublikowano –Gazeta Piaseczyńska Nr 4(137) z dnia 27 .04.2006 i Kurier Południowy Nr 6(281) 13.02 2009
  - informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą podano do publicznej wiadomości poprzez Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) Biuletyn Informacji Publicznej), oraz obwieszczenia i ogłoszenia w prasie lokalnej. Ogłoszenie opublikowano Kurier Południowy Nr 3 (326) dnia 22.01.2010
- Wnioski i uwagi zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa:  
W postępowaniu o strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko przeprowadzonej do projektu Zmiany planu nie zgłoszono wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu.