

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI JULIANÓW PÓŁNOCNY**

Opracował zespół firmy BROL Systemy Przestrzenne s.c. w składzie:

dr inż. arch. Małgorzata Hanzl - Członek Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie wpisany
pod numerem WA-360- główny projektant planu,
mgr Bartłomiej Olczak

UCHWAŁA 1405/XLVII/2010
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE
z dnia 19.05.2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
wsi Julianów Północny**

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 Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1362/LIII/2006 z dnia 6.07.2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów Północny, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwala co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów Północny, 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,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 6) szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 8) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,

- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 10) 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:
- 1) ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak odnośnych ustaleń dla terenu objętego planem, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno,
 - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na brak wskazania terenów objętych procedurą scalenia i podziału nieruchomości na zasadach ustalonych w Ustawie o gospodarce nieruchomościami.

§ 4

Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 5

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
 - 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
 - 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi 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,
 - 2) granice stref uciążliwości kolei,
 - 3) granice strefy niebudowlanej kolei,
 - 4) granice strefy uciążliwości projektowanej drogi wojewódzkiej nr 721,
 - 5) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
4. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6

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

Rozdział 2

Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi nie zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit.a, czyli usługi zaliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 6) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą obejmującą przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, w tym także podziemnych obiektów kubaturowych, mogących stanowić część budynku, takich jak piwnice, garaże itp., w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów,
- 9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające położenie ściany budynku od strony przestrzeni publicznych lub dróg wewnętrznych, bez uwzględniania elementów wymienionych w pkt 10, przy czym dopuszcza się wycofanie części elewacji budynku w stosunku do linii obowiązującej o nie więcej niż 2m,
- 10) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce do jej powierzchni,
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),

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. Wszystkie działania inwestycyjne realizowane w obszarze objętym planem muszą być zgodne z ustaleniami planu. Ustalenia określają wzajemne powiązania i korelacje inwestycji w obszarze planu, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania i wymogów przepisów szczególnych.

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) 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,
- 3) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

§ 11.

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

§ 12.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone symbolem przeznaczenia **MNU**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności – oznaczone symbolem przeznaczenia **MWN**,
- 4) tereny usług, produkcyjno-magazynowe i parkingów **U/PS**,
- 5) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZP**,
- 6) tereny zieleni izolacyjnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZI**,
- 7) tereny wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych – oznaczone symbolem przeznaczenia **WS**,

- 8) tereny obsługi systemu kanalizacyjnego – oznaczone symbolem przeznaczenia **K**,
- 9) tereny obsługi systemu elektroenergetycznego – oznaczone symbolem przeznaczenia **E**,
- 10) tereny parkingów – oznaczone symbolem przeznaczenia **KS**.

§ 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 kolejowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KK**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów uzupełniającej sieci komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW**,
 - 2) tereny dróg wewnętrznych – stanowiących ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolem przeznaczenia **KPJ**,
 - 3) tereny wewnętrznych ciągów pieszych – oznaczone symbolem przeznaczenia **KPP**.

§14.

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Ustala się minimalną odległość linii obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających:
 - 1) ulic zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ – 10m, za wyjątkiem terenów 1.MWN, 1.MN, 2.MN, 3.MN i 4.MN oraz 2.MN/U, dla których odległości linii zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych odpowiednio: **§22**, **§23** i **§24**,
 - 2) ulic lokalnych oznaczonych symbolem KDL i ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KDD oraz od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW w tym dróg wewnętrznych stanowiących ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ – 5m.
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 minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej Kanału Jeziorki na 20,0 m.
6. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym ustaleń **§ 19**.
7. Dla terenów położonych w zasięgu strefy uciążliwości linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi.
8. 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 od 30° do 60°, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami MWN, U/PS i KS dopuszcza się przekrycia 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, gontu i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
- 6) na całym obszarze planu zabrania się lokalizowania obiektów o charakterze dominant przestrzennych, tj. obiektów budowlanych nie będących budynkami o maksymalnej wysokości powyżej 15,0 m, licząc od poziomu gruntu rodzimego.

§ 15.

1. Drogi publiczne powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, itp.
2. 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 przy ciągach komunikacyjnych pieszo-jezdnym 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 furty w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
 - 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0 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,
 - 7) łączna powierzchnia prześwitów 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) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
 - 10) ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej 3 m od linii brzegowej Kanału Jeziorki.

§ 16.

1. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) zakazuje się sytuowania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²,
 - 3) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) na drzewach,

- b) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.)
- 4) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich
2. Ustalenia ust.2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.
3. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.

§17.

1. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów,
 - 2) nakazuje się wydzielenie dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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 5°,
 - 5) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi (ulicy) publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt 6,
 - 6) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt 5, poprzez drogi/ulice wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu, 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.
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. W planie nie wyznacza się obszarów do obligatoryjnego objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

Zasady ochrony dóbr kultury

§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 i kształtowania środowiska

§ 19.

1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu.
2. W granicach Obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych obowiązujących w tym Obszarze.
3. Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
 - 2) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków wodnych, w tym zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
 - 3) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących cieków wodnych, wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego, za wyjątkiem eksploatacji, konserwacji i remontów w celu zachowania funkcji,
 - 4) ustala się nakaz zapewnienia dostępu do cieków wodnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
 - 5) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegowej cieku wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem WS,
 - 6) ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od linii brzegowej cieku wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem WS – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7) nakazuje się uzgadnianie ze służbami odpowiedzialnymi za eksploatację cieku wodnego „Kanału Jeziorki”, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, wszelkich inwestycji związanych bezpośrednio z Kanałem Jeziorki (takich jak np. budowa przepustów, prowadzenie infrastruktury technicznej pod dnem kanału),
 - 8) ustala się obowiązek odprowadzania wód deszczowych z terenów komunikacji kołowej, placu miejskiego i innych terenów utwardzonych oraz z terenów zabudowanych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - 9) ze względu na brak izolacji użytkowego poziomu wód podziemnych 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,
 - 10) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska a także wykorzystanie dla celów grzewczych odnawialnych źródeł energii,
 - 11) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami U/PS i KS dla których obowiązują

- ustalenia odpowiednio § 27 i § 32 oraz za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- 12) 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,
 - 13) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki, z uwzględnieniem potrzeb wynikających z selektywnego składowania odpadów,
 - 14) określa się minimalne wielkości działek zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - 15) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - 16) w zakresie ochrony zieleni na terenie ulic dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych, związanych z pielęgnacją drzewostanu, w innych wypadkach ustala się nakaz odtworzenia zniszczonego drzewostanu.

Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 20.

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania pola elektroenergetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
2. Ustala się zasięgi stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV wynoszące po 19 m w każdą stronę od osi linii,
3. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 2 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.
4. Powyższe strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych – wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego – mogą być weryfikowane:
 - 1) na zasadach określonych w przepisach o ochronie środowiska (po uzgodnieniu z Właścicielem linii),
 - 2) w wypadku przebudowy linii 110 kV na linię kablową (na warunkach i w uzgodnieniu z Właścicielem linii),
 - 3) dopuszczenie lokalizacji w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych zabudowy innej niż określona w ust.3 wymaga każdorazowo uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci.
3. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu strefy uciążliwości kolei zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych oraz ustala się zasięgi i warunki inwestowania w granicach strefy uciążliwości kolei:
 - 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie 20m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych – strefa niebudowlana kolei,
 - 2) w pasie od 20,0m do 80,0m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych dopuszcza się wyłącznie taką zabudowę, która spełnia wymagania przepisów odrębnych

- określające dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji w zależności od kategorii przeznaczenia terenu, ustalonych w ust. 8,
- 3) minimalna odległość od trasy kolei do budynków mieszkalnych i budynków usług oświaty nie wyposażonych w specjalne zabezpieczenia akustyczne w przypadku braku realizacji wymaganych ekranów, parawanów i zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami ust.7 oraz §24, §26 i §27 wynosi:
 - a) 120 m od skrajnego toru szlakowego
 - b) 50 m od granicy terenów kolejowych.
 4. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu uciążliwości komunikacyjnej:
 - 1) projektowanej drogi wojewódzkiej nr 721 – ulicy klasy Gp – zlokalizowanej wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem, w pasie o szerokości 100 m od północnej linii rozgraniczającej projektowanej ulicy,
 - 2) projektowanej ulicy zbiorczej wzdłuż Rowu Jeziorki oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ,
 - 3) ulicy Julianowskiej – ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDZ,
 5. W celu ochrony zdrowia ludzi przed negatywnym oddziaływaniem komunikacji ustala się nakaz stosowania przy rozbudowie i modernizacji jezdni wymienionych w ust. 4 ulic dostępnych rozwiązań techniczno-budowlanych ograniczających uciążliwości wynikające z hałasu i zanieczyszczenia powietrza.
 6. Nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, na terenach położonych w strefie uciążliwości kolei i drogi wojewódzkiej Nr 721, rozwiązań techniczno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, zgodnych z Polską Normą PN-87B-02151 "Akustyka budowlana", a w szczególności: przegród budowlanych o podwyższonej izolacyjności, okien o współczynniku przenikalności akustycznej 28 dB i wentylacji wymuszonej,
 7. Dla ograniczenia uciążliwości linii kolejowej i projektowanej drogi wojewódzkiej Nr 721 związanych z hałasem i wibracjami nakazuje się realizację parawanów akustycznych i nasadzeń zieleni izolacyjnej oraz innych technicznych zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych w granicach pasa zieleni izolacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI oraz w granicach terenów U/PS, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zapisanymi w Rozdziale 3.
 8. W celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu, stosownie do wymogów przepisów odrębnych (prawo ochrony środowiska) określa się przeznaczenie terenów jako:
 - 1) MN i MWN – tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) MN/U – tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - 3) ZP – tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
 9. Ustala się nakaz zachowania standardów środowiskowych zawartych w ustawie prawo ochrony środowiska oraz w przepisach wykonawczych dla terenów określonych w ust. 8.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 21.

1. Wszystkie projektowane i rozbudowywane obiekty na terenie planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
2. Ustala się wykonanie zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, wyprzedzającej realizację planowanej zabudowy na obszarze.
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.
4. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń w granicach terenów innych niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej,.
6. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów medialnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych 110kV oraz niskiego napięcia na sieci kablowe.
7. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.
8. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym zapewniają, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi: ulica Julianowska – oznaczona symbolem 2.KDZ, projektowana droga klasy zbiorczej oznaczona symbolem 1.KDZ oraz sąsiadująca z terenem planu w części południowej – projektowana droga wojewódzka 721 – klasy ulicy głównej ruchu przyspieszonego,.
9. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.
10. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg układu obsługującego poza jezdniami, tylko na tych drogach klasy lokalnej i dojazdowej, których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi przynajmniej 15,0 m.
11. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników,
12. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe / 1 dom/lokal mieszkalny,
 - 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności – 2 miejsca parkingowe/1 lokal mieszkalny, przy czym ustala się zapewnienie 20% ogólnej wymaganej liczby miejsc parkingowych na terenie ogólnodostępnym,
 - 3) usług - 3 miejsca parkingowe / każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe
 - 4) budynków i pomieszczeń usługowych oświaty, zdrowia – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń,
13. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 3

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 22.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
 2. **Przeznaczenie podstawowe** : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 3. **W zakresie warunków urbanistycznych**:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej bliźniaczej lub szeregowej z zastrzeżeniem pkt 3,
 - 3) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej nie jest mniejsza od minimalnych parametrów działek budowlanych ustalonych w **ust. 4 pkt 2 i pkt 3** dla zabudowy danego typu,
 - 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – do 11,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje i poddasze użytkowe),
 - 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży – których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony przestrzeni publicznej ulic oraz przestrzeni komunikacji wewnętrznej – dróg wewnętrznych, wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych i pieszych,
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej - 0,6 powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 0,8 powierzchni działki budowlanej,
 - 8) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 21**,
 - 9) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**.
 - 10) ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy 1.KDZ:
 - a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN na 5m,
 - b) dla terenu 4.MN na 8m,
 - 11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub w odcieniach szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.
4. **W zakresie podziału nieruchomości:**
- 1) zgodnie z ustaleniami **§17**,
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię:
 - a) nie mniejszą niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) nie mniejszą niż 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) nie mniejszą niż 300 m² dla zabudowy szeregowej.
 - 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 16 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 9 m dla zabudowy szeregowej.
5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
- 1) zgodnie z ustaleniami **§18, §19, §20**
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 50% ich powierzchni licząc dla każdej działki budowlanej.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
- 1) **zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21**

- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 23.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU, 5.MNU, 6.MNU, 7.MNU i 8.MNU** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe** : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej oraz usług nieuciążliwych w formie wolnostojącej z zastrzeżeniem pkt 3,
 - 3) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej nie jest mniejsza od minimalnych parametrów działek budowlanych ustalonych w **ust. 4 pkt 2 i pkt 3** dla zabudowy danego typu,
 - 4) w terenach 7.MNU i 8.MNU dopuszcza się lokalizację usług publicznych,
 - 5) dopuszcza się przeznaczenie części pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – do 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje),
 - 7) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży – których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony przestrzeni publicznej ulic,
 - 8) na terenach usługowych dopuszcza realizację na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku gospodarczego i jednego garażu,
 - 9) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej - 0,6 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej realizowanej na jednej działce budowlanej lub jedynie zabudowy usługowej - 0,8 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
 - 10) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 21**,
 - 11) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**,
 - 12) dla terenu 2.MNU ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy 1.KDZ na 8m,
 - 13) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub w odcieniach szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.
4. **W zakresie podziału nieruchomości:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17**,
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię:
 - a) nie mniejszą niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej lub obiektów usług,
 - b) nie mniejszą niż 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,

- c) nie mniejszą niż 300 m² dla zabudowy szeregowej,
- 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 16 m dla zabudowy wolnostojącej lub obiektów usług,
 - b) 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 9 m dla zabudowy szeregowej.
- 5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§18, §19, §20**
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 50% ich powierzchni licząc dla każdej działki budowlanej.
- 6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) **zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21**
 - 2) komunikacja z istniejącymi i projektowanymi drogami wskazanymi na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącymi i projektowanymi sieciami.

§ 24.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MWN – 5.MWN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i usług nieuciążliwych.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany,
 - 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z usługami wbudowanymi,
 - 3) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych,
 - 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów 1.MWN i 2.MWN do 11,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje i poddasze użytkowe,
 - b) dla terenów 3.MWN, 4.MWN i 5.MWN do 14,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje i poddasze użytkowe.
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż:
 - a) 0,8 dla terenów 1.MWN i 2.MWN
 - b) 1,0 dla terenów 3.MWN, 4.MWN i 5.MWN.
 - 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 21,
 - 8) ustala się:
 - a) lokalizację garaży jako wbudowanych w budynki mieszkalne, w tym garaże podziemne,
 - b) stanowiska postojowe na powierzchni terenu powinny być urządzone jako parking w zieleni.
 - 9) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14.**
 - 10) dla terenu 1.MWN ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic 1.KDZ i 2.KDZ na 7m,
 - 11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub w odcieniach szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.

4. **W zakresie podziału nieruchomości:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §17,
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
 - a) 1200 m² – dla zabudowy wielorodzinnej,
 - b) 900 m² – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) 600 m² – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej
 - d) 300 m² – dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej.
 - 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 25 m – dla zabudowy wielorodzinnej,
 - b) 16 m – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) 12 m – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - d) 9 m – dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej.
5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 40% ich powierzchni licząc dla każdej działki budowlanej,
 - 4) dla terenów 2.MWN, 4.MWN i 5.MWN położonych w zasięgu oddziaływania strefy uciążliwości od projektowanej drogi klasy GP ustala się:
 - a) wymóg realizacji parawanów akustycznych oraz nasadzeń zieleni izolacyjnej od strony sąsiadujących terenów odpowiednio 1.ZI, 1.U/PS i 2.U/PS dla uzyskania wymaganego w przepisach odrębnych równoważnego poziomu dźwięku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jako warunek dopuszczenia do użytkowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - b) wymóg stosowania rozwiązań techniczno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności: przegród budowlanych o podwyższonej izolacyjności, okien o współczynniku przenikalności akustycznej 28 dB i wentylacji wymuszonej.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) **zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21**
 - 2) komunikacja z istniejącymi i projektowanymi drogami wskazanymi na rysunku planu, infrastruktura techniczna z istniejącymi i projektowanymi sieciami.

§ 25.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZP – 3.ZP** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe** : tereny zieleni urządzonej.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zaleca się nasadzenia zieleni wysokiej,
 - 2) postuluje się stosowanie gatunków rodzimych przystosowanych do istniejących warunków siedliskowych,
 - 3) ustala się wymóg wykonania zieleni parkowej, oświetlenia oraz małej architektury na podstawie indywidualnie opracowanych projektów,
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy tymczasowej w postaci kiosków, straganów, wiat, garaży z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5,
 - 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń terenowych, ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych,
 - 6) nie przewiduje się obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych.
4. **W zakresie podziału nieruchomości:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §17,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię działki w wyniku podziału na 300m².
5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §19, §20, §21

- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 90% powierzchni terenu.

§ 26.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZI** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe** : tereny zieleni izolacyjnej.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych**:
 - 1) ustala się nasadzenia zieleni wysokiej,
 - 2) postuluje się stosowanie gatunków rodzimych przystosowanych do istniejących warunków siedliskowych,
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy tymczasowej w postaci kiosków, straganów, wiat, garaży,
 - 4) dopuszcza się lokalizację dojazdów do terenów sąsiadujących.
4. **W zakresie podziału nieruchomości**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami §17,
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię działki w wyniku podziału na 300m²,
5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami §19, §20, §21;
 - 2) ustala się nasadzenie zieleni izolacyjnej dla ograniczenia uciążliwości linii kolejowej 1.KK oraz ruchu kołowego projektowanej drogi wojewódzkiej Nr 721 – drogi klasy GP, której projektowana lokalizacja przebiega poza granicami planu wzdłuż jego południowo-zachodniej granicy,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu.
 - 4) w celu kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się realizację parawanów akustycznych oraz nasadzeń zieleni izolacyjnej o parametrach (w tym wysokość) zapewniających co najmniej wymagany dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami mieszkaniowymi 8.MNU, 18.MN, 19.MN, 25.MN i 2.MWN.

§ 27.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U/PS, 2.U/PS, 3.U/PS i 4.U/PS** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
5. **Przeznaczenie podstawowe**: tereny produkcyjno-magazynowe, usług i parkingów.
6. **W zakresie warunków urbanistycznych**:
 - 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej, składów, magazynów, obiektów przeładunku towarów i budynków gospodarczych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, a także niezbędnej infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej i parkingów, w tym również parkingów wielopoziomowych na potrzeby systemu „park and ride” powiązanych z przebudowaną stacją kolejową, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - 2) zakazuje się lokalizowania budynków i pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – do 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje),
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,6 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
 - 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §14,
 - 6) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) kolorystyka dachów – dla dachów stromych - w odcieniach szarości,

- b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego,
- 7) ustala się obowiązek zabezpieczania odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach własnej działki - wg wskaźnika określonego w § 21,
- 4. **W zakresie podziału nieruchomości:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §17,
 - 2) nowo tworzone działki budowlane pod zabudowę produkcyjno-magazynową i parkingi wielopoziomowe winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 2500 m²,
 - 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 30 m.
- 5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20,
 - 2) nakaz ograniczenia uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą do granic terenu, do którego podmiot prowadzący posiada tytuł prawny,
 - 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 4) w zakresie ochrony stanu gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
 - a) sposób odprowadzenia wód opadowych zgodnie z ustaleniami § 36,
 - b) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) nakaz wyposażenia terenów przeznaczonych do zagospodarowania jako tereny produkcyjno-magazynowe w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania lub gromadzenia ścieków oraz ich oczyszczania,
 - 5) w celu kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się realizację ekranów akustycznych o parametrach (w tym wysokość) zapewniających co najmniej wymagany dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym, wzdłuż linii rozgraniczającej ulic 2.KDL i 4.KDD,
 - 6) ekrany, o których mowa w pkt 5, należy wykonać jako przezroczyste, obsadzone roślinnością, z możliwością zastosowania materiałów nieprzezroczystych w dolnej partii na wysokości nieprzekraczającej 0,7 m nad poziom terenu.
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 20% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.
- 6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) **zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21**
 - 2) komunikacja z istniejącymi i projektowanymi drogami wskazanymi na rysunku planu, infrastruktura techniczna z istniejącymi i projektowanymi sieciami.

§ 28.

- 1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.WS, 2.WS** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
- 2. **Przeznaczenie podstawowe:** wody powierzchniowe – Kanał Jezioroki.
- 3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) wszelkie zagospodarowanie terenów może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód,
 - 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów,
- 4. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20.

§ 29.

- 1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KK** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
- 2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny komunikacji kolejowej.

3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z transportem kolejowym,
 - 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę obiektów związanych z transportem kolejowym,
 - 3) dopuszcza się lokalizację elektroenergetycznej linii kablowej 220 kV.
4. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20.

§ 30.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.E** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** 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.
 - 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 podziału nieruchomości:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §17
5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20,
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5**
 - 2) komunikacja z istniejącymi i projektowanymi ciągami komunikacyjnymi wskazanymi na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci

§ 31.

1. Plan ustala, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.K** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** obiekty obsługi systemu kanalizacyjnego.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 2) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję obiektów obsługi systemu kanalizacyjnego,
 - 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów,
 - 4) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
 - 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 podziału nieruchomości:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §17.
5. **W zakresie ochrony środowiska i dóbr kultury:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20.

6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**

- 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5**
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 32.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KS** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** tereny parkingów.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) ustala się lokalizację parkingów, w tym parkingów wielopoziomowych na potrzeby systemu „park and ride” powiązanych z przebudowaną stacją kolejową, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi wyznaczonymi na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z transportem kolejowym,
 - 3) zakazuje się lokalizowania budynków i pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – do 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje),
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 1,
 - 6) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**,
 - 7) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - c) kolorystyka dachów w odcieniach szarości,
 - d) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.
4. **W zakresie podziału nieruchomości:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17**,
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 4500 m².
6. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§18, §19, §20**,
 - 2) w zakresie ochrony stanu gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
 - a) sposób odprowadzenia wód opadowych zgodnie z ustaleniami **§ 36**,
 - b) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) nakaz wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania lub gromadzenia ścieków oraz ich oczyszczania,
 - 3) w celu kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się realizację ekranów akustycznych o parametrach (w tym wysokość) zapewniających co najmniej wymagany dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym, wzdłuż linii rozgraniczających terenów 1.ZI i 4.U/PS,
 - 4) ekrany, o których mowa w pkt 4, należy zrealizować jako przezroczyste, obsadzone roślinnością, z możliwością zastosowania materiałów nieprzezroczystych w dolnej partii na wysokości nieprzekraczającej 0,7 m nad poziom terenu.
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
 - 1) **zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 21**
 - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu, infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci,
 - 3) ustala się lokalizację placu do zawracania dla drogi oznaczonej symbolem 4.KDD.

Rozdział 4 Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 33.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
2. Drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe tworzą publiczny układ komunikacyjny.
3. Drogi wewnętrzne, w tym ciągi pieszo – jezdne, tworzą wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny.
4. W obszarze planu ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

l.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Inwestycja o znaczeniu lokalnym (pl) bądź ponadlokalnym (pp)
1.	projektowana	1.KDZ	zbiorcza	20	Pp
2.	istniejąca ul. Julianowska	2.KDZ	lokalna	15-16 – w granicach planu szerokość zmienna	Pp
3.	istniejąca ul. Sybiraków	1.KDL	lokalna	15	PI
4.	istniejąca/ projektowana przedłużenie ul. Sybiraków	2.KDL	lokalna	12	Pp
5.	istniejąca ul. Kombatantów	1.KDD	dojazdowa	12	PI
6.	projektowana	2.KDD	dojazdowa	10	PI
7.	projektowana	3.KDD	dojazdowa	10	PI
8.	projektowana	4.KDD	dojazdowa	10	PI
9.	istniejąca	1.KDW	wewnętrzna	8	PI
10.	istniejąca/ projektowana	2.KDW	wewnętrzna	8 - 10	PI
11.	istniejąca	3.KDW	wewnętrzna	8	PI
12.	istniejąca	4.KDW	wewnętrzna	8	PI
13.	istniejąca	5.KDW	wewnętrzna	8	PI
14.	istniejący	1.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	10	PI
15.	istniejący	2.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	10-14 o zmiennej szerokości	PI
16.	istniejący	3.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	5-6	PI
17.	istniejący	4.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	6	PI
18.	istniejący	5.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	5	PI
19.	istniejący	6.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	5	PI
20.	istniejący	7.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	6	PI
21.	istniejący	8.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	5	PI

22.	istniejący	9.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	6	PI
23.	istniejący	10.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	6	PI
24.	istniejący	11.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	6	PI
25.	istniejący	12.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	6	PI
26.	istniejący	13.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	5	PI
27.	istniejący	14.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	5	PI
28.	istniejący	15.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	5	PI
29.	istniejący	16.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	6	PI
30.	istniejący	17.KPJ	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny	6	PI
31.	istniejący	1.KPP	wewnętrzna ciąg pieszy	4	PI

§ 34.

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się realizację placów do zawracania na zakończeniach istniejących dróg wewnętrznych stanowiących ciągi pieszo-jezdne 3.KPJ, 7.KPJ, 9.KPJ, 13.KPJ, 14.KPJ i 15.KPJ zgodnie z rysunkiem planu.
3. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
4. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej.
5. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po uprzednim podczyszczeniu, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 35.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i ochrony przeciwpożarowej) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejącą i rozbudowaną sieć wodociągową poprzez przewód wodociągowy w ul. Energetycznej.
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Kanalizacja

§ 36.

1. Ustala się priorytetowo 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. Dopuszcza się po przebudowie cieku wodnego (Kanału Jeziorki) oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, zrzuty oczyszczonych ścieków i wód opadowych jedynie po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego, przy czym zobowiązuje się podmioty zrzucające ścieki do współuczestnictwa w kosztach utrzymania urządzenia z tytułu odnoszonych korzyści.
4. Ustala się nakaz odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej powierzchniowo na teren własnej działki;
 - 2) z dróg publicznych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenów usługowych i parkingów siecią kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy;
 - 3) z terenów produkcyjno-magazynowych, usług i parkingów w granicach obszarów funkcjonalnych (U/PS), po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacji deszczowej. Ustala się wymóg przyłączenia do gminnej sieci kanalizacji deszczowej przed realizacją planowanego zagospodarowania terenu;
 - 4) zrzuty oczyszczonych ścieków i wód opadowych do Kanału Jeziorki oznaczonego symbolem 1.WS i 2.WS, dopuszcza się po uzyskaniu wymaganego pozwolenia wodno-prawnego;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt 2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu;
 - 6) dopuszcza się retencję wód opadowych 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.
6. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed sływem wód opadowych.
7. Zakazuje się odprowadzania wód gruntowych i deszczowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

Elektroenergetyka

§ 37.

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych linii, a także poprzez przebudowę, modernizację i wymianę istniejących stacji rozdzielczych oraz budowę nowych stacji, 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 linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego, a także dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
6. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
8. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.
9. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.
10. Ustala się nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

Gazownictwo

§ 38.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
6. Dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
7. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
8. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzęt budowlany i samochody.
9. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.
10. Dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw.

Gospodarka odpadami

§ 39.

1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.
2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

Ciepłownictwo

§ 40.

1. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu z wykorzystaniem indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o istniejącą i rozbudowaną sieć gazową
2. Dopuszcza się stosowanie innych czynników grzewczych czystych ekologicznie: olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

Telekomunikacja

§ 41.

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

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 42.

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

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

§ 43.

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 20 % dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MWN i U/PS,

- 2) 0,01% dla terenów oznaczonych symbolami ZP, ZI, KS, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ, KPP, KK, E, K oraz WS.

§ 44.

Z dniem wejścia w życie planu wygasają ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefostaw II, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 188/IX/2007 z dnia 16.05.2007 (DZ.URZ.WOJ. MAZ. NR144 poz.3921 z dnia 26.07.2007 r.) w granicach objętych niniejszym planem.

§ 45.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 46.

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

§ 47.

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 części wsi Julianów Północny

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)

1. Informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu planu i zbieraniu wniosków do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przez Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia i ogłoszenia w prasie lokalnej, Ogłoszenia opublikowano – Kurier Południowy Nr 15(194) 20.04 2007 oraz Gazeta Piaseczyńska Nr 2(160) dnia 24.02.2009,
- informację o wyłożeniu do wglądu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą podano do publicznej wiadomości poprzez Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia i ogłoszenia w prasie lokalnej. Ogłoszenie opublikowano - Kurier Południowy Nr 33 (308) z dnia 04.10.2009

2. 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.