

## 636

### UCHWAŁA Nr 873/XXIX/2008 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 17 grudnia 2008 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Pracka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr 1394/LIV/2006 z dnia 31 sierpnia 2006r. Rady Miejskiej w Piasecznie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Pracka, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

#### Rozdział 1

#### Zakres obowiązywania planu

##### § 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Pracka, 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. Nie występuje potrzeba określenia:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 2) ustaleń dla terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

##### § 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) 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 2 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 różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) przeznaczenie terenów wyrażone symbolami cyfrowymi i literowymi,
  - 5) granice zabytkowego założenia dworsko - parkowego.
3. Wskazuje się wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych i oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i SN wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz stanowiące ograniczenia w ich użytkowaniu.
4. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6.

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

Rozdział 2

**Przepisy ogólne**

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7.

Ilekróć 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 i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
  - 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 obszarze, 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 wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
    - a) nieuciążliwe – należy przez to rozumieć 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) usługach publicznych o znaczeniu lokalnym - należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
  - 7) działkach budowlanych nowo wydzielanych – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po wejściu w życie się niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego,
  - 8) działce inwestycyjnej - należy przez to rozumieć fragment terenu, obejmujący jedną lub kilka działek ewidencyjnych, na którym realizuje się jedną inwestycję (objętą jednym pozwoleniem na budowę),
  - 9) ogólnodostępnych ciągach pieszych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny przeznaczone do komunikacji pieszej i rowerowej,
  - 10) ogólnodostępnych ciągach pieszo - jezdnych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny przeznaczone do komunikacji pieszej oraz komunikacji kołowej, przy czym komunikacja kołowa może służyć wyłącznie dojazdom do działek budowlanych przylegających bezpośrednio do ciągu pieszo – jezdnych,
  - 11) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 12) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających lub innych obiektów terenowych, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2m oraz balkonów,
  - 13) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce budowlanej do jej ogólnej powierzchni,

- 14) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie 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),
- 15) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami, do całkowitej powierzchni działki.

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, w tym w szczególności uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zakazu lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji reklam i nośników reklamowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji dominant przestrzennych, ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy, obowiązującej kolorystyki budynków, dopuszczalnej geometrii dachów, itd.,
- 3) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

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

§ 9.

Ustala się, że na całym obszarze planu:

- 1) ustala się nakaz realizacji 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 i prowizorycznych, 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 zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy,
- 5) ustala się nakaz stosowania, w poszczególnych terenach, o tym samym przeznaczeniu, podobnych typów budynków: wielkość, faktur elewacji, kształt dachu i kolorystyki.

§ 10.

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

§ 11.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia MN,
- 2) tereny zieleni urządzonej i usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem ZP/U.

§ 12.

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

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDL,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDD,
- 3) tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo - jezdnych – oznaczone symbolem przeznaczenia KPJ,
- 4) tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych – oznaczone symbolem przeznaczenia KPP,
- 5) tereny ogólnodostępnych parkingów - oznaczone symbolem przeznaczenia KS.

§ 13.

1. Wyznacza 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, ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych oraz parkingów ogólnodostępnych oznaczonych symbolem:
  - 1) KDL – 6,0m,
  - 2) KDD - 6,0m,
  - 3) KPJ – 6,0m,
  - 4) KS – 6,0m.
4. Dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.
5. 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.
6. 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 i budowli projektowanych oraz przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe, z zachowaniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - 5) 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.

§ 14.

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 publicznych 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 10,0m muszą być wycofane o minimum 1,8m 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 1,8 metra od poziomu terenu,
  - 5) ogrodzenie powinno być ażurowe, powyżej cokołu,
  - 6) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6m,
  - 7) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń,
  - 8) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu.

§ 15.

1. Zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.
2. Na całym obszarze objętym planem 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 1,5m<sup>2</sup>.
3. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych obok siebie możliwe jest jedynie w przypadku gdy łączna powierzchnia zestawu reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie przekroczy powierzchni 1,5m<sup>2</sup>.
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. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
6. Ustalenia pkt 1 - 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie scalania  
i podziałów terenów na działki budowlane

§ 16.

1. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek, w poszczególnych terenach, na działki budowlane, na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
  - 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,
  - 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.
2. Dopuszcza się zainwestowanie nowo wydzielanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów 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 nowo wydzielanych działek budowlanych.
3. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w § 10.
4. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
  - 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi 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 lub ustanowienia służebności na nieruchomościach przeznaczonych do zabudowy.

5. W przypadku terenów oznaczonych symbolami MN dopuszcza się 5% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
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.

Zasady dziedzictwa kulturowego i zabytków  
oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17.

1. Wskazuje się granicę zabytkowego założenia dworsko – parkowego, oznaczoną na rysunku planu.
2. Na terenach położonych w zasięgu granicy, o której mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) nakaz odbudowy i restauracji zniszczonych elementów założenia dworsko – parkowego, w zakresie zieleni, ciągów pieszych oraz elementów małej architektury,
  - 2) ustala się nakaz uzgadniania wszelkich prac z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zasady ochrony środowiska,  
przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 18.

1. Wskazuje się, że cały teren objęty granicami planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Na Obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych powołujących ten Obszar.
3. Ustala się, że na całym obszarze działania 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 ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów krajowych i międzynarodowych,

- 3) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
- 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 ustawą prawo ochrony środowiska,
- 6) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane,
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 8) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 9) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 10) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska,
- 11) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie progowych wartości poziomów hałasu (Dz.U. z 2004r. Nr 178, poz. 1841) wskazuje się:
  - a) wartość progową poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki dla godzin dziennych – 55 dB i dla godzin nocnych 50 dB,

- b) wartość progową poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów zabudowy zagrodowej dla godzin dziennych – 60 dB i dla godzin nocnych 50 dB.

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

#### § 19.

1. Ustala się zasięg stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i SN wynoszące po 15m w każdą stronę od osi linii 110 kV i po 5m w każdą stronę od osi linii SN.
2. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 1 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.
3. Strefy, o których mowa w ust.1 mogą być weryfikowane pod warunkiem zastosowania w budynkach rozwiązań technicznych odpowiednio ograniczających uciążliwości napowietrznej linii 110 kV i uzyskania uzgodnienia w tym zakresie Właściciela linii lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

#### Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

#### § 20.

1. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciąż-

- liwość tych urządzeń 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 odrębnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) (w tym w zakresie sposobu finansowania). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.
  7. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice oznaczone symbolami 1.KDL i 2.KDL wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
  8. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.
  9. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek inwestycyjnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.
  10. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
    - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 mieszkanie,
    - 2) usług - 3 m.p. / każde 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p.
- Rozdział 3**  
**Szczegółowe ustalenia**  
**dla poszczególnych terenów**
- § 21.
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 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
    2. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
    3. W zakresie warunków urbanistycznych:
      - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
      - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej pod warunkiem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany 1 budynek mieszkalny i zastrzeżeniem pkt 3,
      - 3) dopuszcza się realizację na 1 działce inwestycyjnej więcej niż 1 budynku mieszkalnego pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w ust. 4 pkt 2,
      - 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
      - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej 1 budynku mieszkalnego i 1 garażu, którego wysokość nie może przekraczać 6,0m,
      - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 10,0m,
      - 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,5,
      - 8) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 20,
      - 9) nakazuje się realizację dachów wysokich, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
      - 10) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzecha i blachodachówkę,
      - 11) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
      - 12) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

- a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
- 13) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt 9-12,
  - 14) zasady, o których mowa w pkt 9-12 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży.
4. W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1200m<sup>2</sup>,
  - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 20m.
5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 70%.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
  - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.
- § 22.
1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZP/U obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
  2. Przeznaczenie: zieleni urządzona i usługi nieuciążliwe.
  3. W zakresie warunków urbanistycznych:
    - 1) do czasu realizacji funkcji docelowej zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację usług nieuciążliwych z zakresu usług kultury, oświaty, usług publicznych o znaczeniu lokalnym i gastronomii oraz zieleni urządzonej o charakterze parkowym, przy czym w zasięgu granicy zabytkowego założenia dworsko – pałacowego nakazuje się zachowanie zasad, o których mowa w § 16 ust. 2.
  - 3) zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych i garaży,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 10,0m,
  - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,2,
  - 6) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 20,
  - 7) nakazuje się realizację dachów wysokich, o nachyleniu połąci dachowych do 45°,
  - 8) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzecha i blachodachówkę,
  - 9) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
  - 10) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
  - 11) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt 7-10.
4. W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:
- 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>,
  - 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 40,0m.



5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
- 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 80%.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
- 2) obsługa komunikacyjna 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.KS obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: tereny ogólnodostępnego parkingu.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję ogólnodostępnego parkingu dla samochodów osobowych,
- 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej za-

budowy i zagospodarowania nie związane go z przeznaczeniem terenów.

4. W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 16.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
- 2) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej terenu nie może być mniejszy niż 10%.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 4

**Szczegółowe ustalenia komunikacyjne**

§ 24.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi lokalne, dojazdowe oraz ogólnodostępne ciągi pieszo – jezdne i piesze, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Drogi lokalne i dojazdowe, o których mowa w ust. 1 tworzą publiczny układ komunikacyjny.
3. W granicach planu ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

Lp.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa drogi	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1.	droga istniejąca (ulica Ogrodowa)	1.KDL	lokalna	15
2.	droga istniejąca (ulica Zdrojowa)	2.KDL	lokalna	12
3.	droga istniejąca (ulica Pałacowa)	1.KDD	dojazdowa	12 – 14,5
4.	droga projektowana	2.KDD	dojazdowa	10
5.	droga projektowana	3.KDD	dojazdowa	10
6.	droga projektowana	4.KDD	dojazdowa	10
7.	droga projektowana	5.KDD	dojazdowa	10
8.	droga istniejąca	6.KDD	dojazdowa	12
9.	droga projektowana	7.KDD	dojazdowa	10
10.	droga istniejąca	1.KPJ	ogólnodostępny ciąg pieszo - jezdny	8
11.	droga istniejąca/ projektowana	1.KPP	ogólnodostępny ciąg pieszy	3-4

§ 25.

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:
  - 1) 6,0m – dla dróg o długości do 150,0m,
  - 2) 8,0m – dla dróg o długości powyżej 150,0m.
3. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania min. szerokości drogi nie mniejszej niż 5,0m.

Rozdział 5

**Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu**

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 26.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu oraz inne, znajdujące się poza obszarem planu.
2. Ustala się, że dostawa 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. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Kanalizacja

§ 27.

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Ustala się zakaz wprowadzania nieczystych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
3. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
  - 1) z terenów mieszkaniowych i usługowych powierzchniowo na teren własnej działki, bez oczyszczenia,
  - 2) z parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha siecią kanalizacji deszczowej poprzez zbior-

niki retencyjne do rowów melioracyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu,

- 3) z terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej, dojazdowej, ogólnodostępnych ciągów pieszo - jezdnych oraz parkingów o powierzchni mniejszej niż 0,1 ha do gruntu poprzez zbiorniki retencyjne do rowów melioracyjnych lub studni chłonnych, bez konieczności oczyszczenia, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód poprzez system kanalizacji deszczowej.
4. Ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

Elektroenergetyka

§ 28.

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 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. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz

stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym, przy czym dopuszcza się ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wnetrzowym.

8. 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.
9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych terenach 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 3,0m.
11. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

#### Gazownictwo

##### § 29.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy 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 techniczne 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. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogro-

dzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.

5. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki 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. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzęt budowlany i samochody.
8. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

#### Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

##### § 30.

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.
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

##### § 31.

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.

#### Telekomunikacja

##### § 32.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

#### Melioracje

##### § 33.

1. Ustala się nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych przed realizacją docelowego zainwestowania w poszczególnych terenach, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodno – prawnego oraz uzgodnienia działań na rowach melioracyjnych z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych, w tym WZMiUW w Inspektorat w Piasecznie.
2. Urządzenia melioracyjne, o których mowa w ust. 1 powinny być wskazane do zachowania, przebudowy lub likwidacji, na podstawie koncepcji wykonanej dla całego terenu objętego planem, nie później niż do dnia realizacji projektowanego publicznego układu komunikacji, wskazanego w Rozdziale 4.
3. Ustala się nakaz przebudowy systemu drenarskiego przed realizacją docelowego zainwestowania w poszczególnych terenach w miejscach kolizji z budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora/właściciela działki budowlanej inwentaryzacji rurociągów melioracyjnych, natomiast w przypadku gdy przebudowa nie jest uzasadniona, tj. np. w miejscu kolizji z inwestycją liniową, nakazuje się podjęcie innych działań mających na celu ochronę rurociągów melioracyjnych, takich jak ręczne prowadzenie prac ziemnych w miejscu

kolizji, zastosowanie bezwykopowej metody wykonania, wykonania w rurze osłonowej, itp.

4. W sytuacjach uzasadnionych warunkami geologiczno – inżynierskimi lub bezpieczeństwem ludzi dopuszcza się realizację rowów melioracyjnych i innych urządzeń melioracyjnych pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w tym zakresie.
5. Ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki oraz konserwację rowów melioracyjnych, w tym dla urządzeń przebudowywanych lub likwidowanych, do czasu zakończenia prac na tych urządzeniach, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż raz w roku.

#### Rozdział 6

### Przepisy przejściowe i końcowe

##### § 34.

Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

##### § 35.

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,
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD, KPJ, KPP, KS, ZP/U.

##### § 36.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

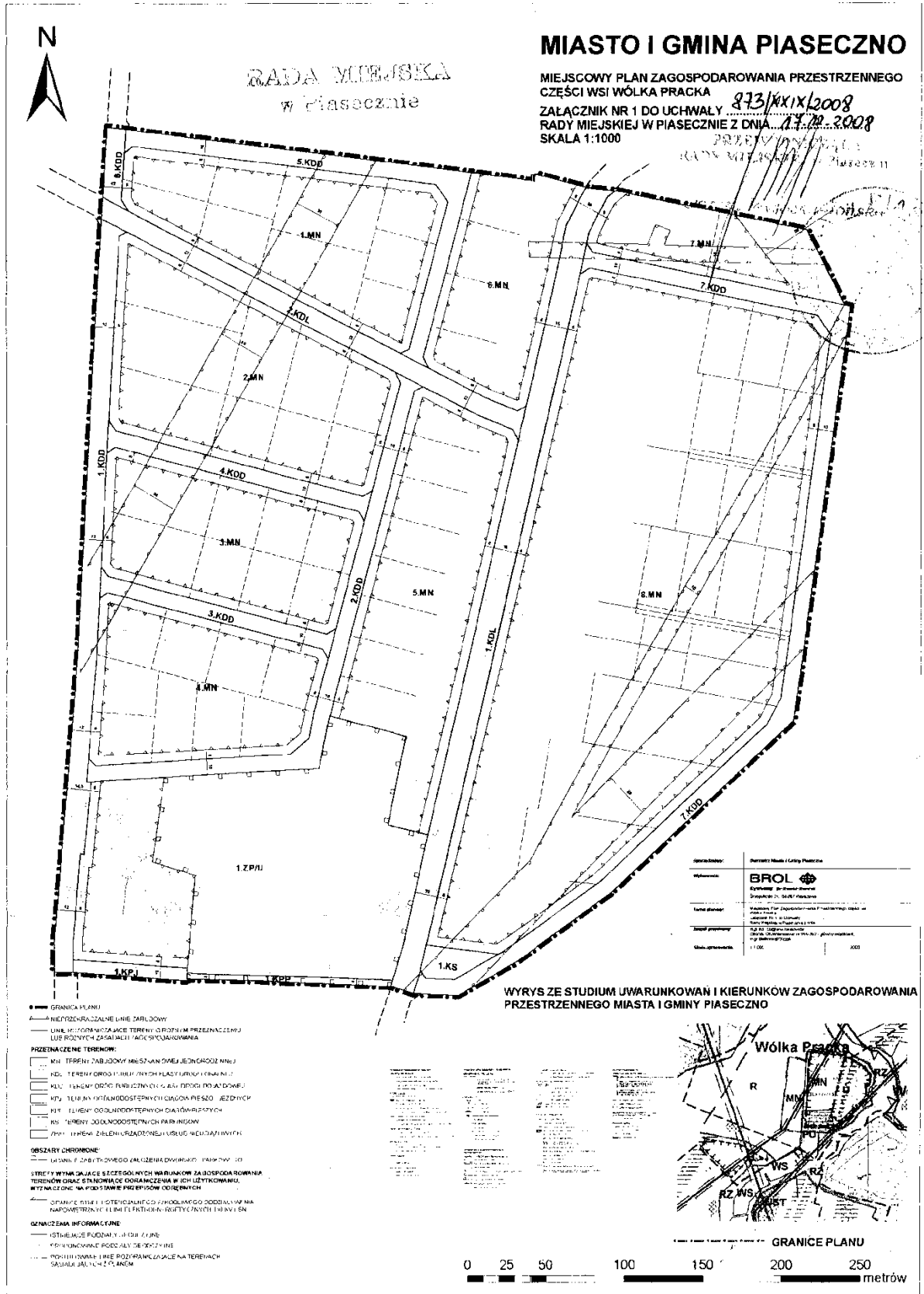
##### § 37.

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

##### § 38.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Dorota Wysocka-Jońska*



Załącznik nr 2  
do uchwały nr 873/XXIX/2008  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 17 grudnia 2008r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych, zieleni urządzonej, ogólnodostępnych parkingów oraz ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych i pieszych (tereny oznaczone symbolami KDL, KDD, ZP/U, KS, KPJ, KPP) na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Pracka pod tę funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej.

§ 5.

1. Zadania w zakresie dróg publicznych, zieleni urządzonej, ogólnodostępnych parkingów oraz ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych i pieszych (tereny oznaczone symbolami KDL, KDD, ZP/U, KS, KPJ, KPP) finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. z 2001r. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Dorota Wysocka-Jońska*