

## 1693

### UCHWAŁA Nr 67/V/2011

#### RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 24 lutego 2011 r.

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice.

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 794/XXVIII/08 z dnia 19 listopada 2008r. Rady Miejskiej w Piasecznie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice, zwaną dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 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) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 8) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji 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 ustaleń dotyczących:

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

§ 4.1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
- 4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów.

§ 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) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące granice stref ustanowionych odrębnymi aktami prawnymi:

- 1) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) granice strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. Wskazuje się oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym zasięg strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią wymagającej szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz stanowiącej ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych.

5. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami dla poszczególnych terenów.

## Rozdział 2 Przepisy ogólne

### Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym 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 – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt a,
- 6) działkach budowlanych nowo wydzielanych – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po uprawomocnieniu się niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego,
- 7) front nowo wydzielanej działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie,
- 8) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2m oraz balkonów,
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce budowlanej do jej ogólnej powierzchni,
- 11) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie największą odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych, a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),
- 12) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezau-

budowanych powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiących nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzonych części działki budowlanej pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

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

§ 8.1. 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 maksymalnych wysokości zabudowy, obowiązującej kolorystyki budynków, dopuszczalnej geometrii dachów, itd.

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

§ 9.1. Ustala się, że na całym obszarze planu:

- 1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
- 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 określonym w pozwoleniu na budowę,
- 3) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

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

§ 11.1. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia MN/U,
- 3) tereny zieleni urządzonej, gminnej – oznaczone symbolem przeznaczenia ZP,
- 4) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem przeznaczenia WS.

§ 12.1. Ustala się 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 dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDD,
- 3) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem przeznaczenia KDW.

§ 13.1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy nie może być lokalizowana poza nimi.

3. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem:

- 1) KDZ - 8,0m,
- 2) KDD - 6,0m,
- 3) KDW – 6,0m.

4. 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.

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

6. Ustala się minimalne odległości zabudowy od rzeki Jeziorki, wskazane w § 17 ust. 4 pkt 6.

7. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się:

- 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.

§ 14.1. 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 zostać cofnięte o minimum 2,0m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0m od poziomu terenu,
- 5) ogrodzenie powinno być ażurowe, powyżej cokołu,
- 6) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6m,
- 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
- 8) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
- 9) ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej 5m od górnej krawędzi skarpy rzeki Jeziorki.

§ 15.1. Na całym obszarze planu 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 3m<sup>2</sup>.

3. 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 wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam na wspornikach przekraczających linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.

4. 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.

5. 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 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, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 5,0m.

5. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu, wynika z realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego przy równoczesnym zachowaniu możliwości realizacji zasad określonych w Rozdziale 3 niniejszej uchwały – „Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów”.

#### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska**

§ 17.1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu.

2. Wskazuje się granice Strefy Szczególnej Ochrony Ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu.

3. Na Obszarach, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązują przepisy określone w ustawie o ochronie przyrody i rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego dotyczącym tych Obszarów.

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

- 1) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
- 2) ustala się 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) nakazuje się konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem

terenu 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 rusze osłonowej, itp.,

- 5) ustala się nakaz zapewnienia dostępu do rzeki Jeziorki oznaczonej symbolem 1.WS dla służb odpowiedzialnych za jej eksploatację oraz służb ratowniczych,
- 6) ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20,0m, licząc od linii brzegowej rzeki Jeziorki,
- 7) 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,
- 8) 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,
- 9) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, w tym dla obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
- 10) 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, za wyjątkiem inwestycji związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,

- 12) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 13) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 14) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie progowych wartości poziomów hałasu wskazuje się:
  - a) dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – 55dB i dla godzin nocnych 50dB,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy zagrodowej oraz terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego dla godzin dziennych – 60dB i dla godzin nocnych 50dB,
- 15) ustala się zakaz lokalizowania na terenach zagrożonych przekroczeniem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w pkt 14, a w szczególności dla terenów położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami KDZ usług z zakresu oświaty, nauki, zdrowia, sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem pkt 16,
- 16) zakaz, o którym mowa w pkt 15 może być zniesiony wyłącznie w przypadku zastosowania zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych, gwarantujących zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w pkt 14.

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

§ 18.1. Wskazuje się zasięg strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczonej na rysunku planu.

2. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 1 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych, w tym:

- 1) zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- 2) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych

lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,

- 3) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód.

3. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 2 i oznaczonej na rysunku planu Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej może, w drodze decyzji wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią oraz nakazać usunięcie drzew lub krzewów.

**Ogólne zasady  
dotyczące infrastruktury technicznej**

§ 19.1. Plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.

2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody -do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków.

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

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

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

6. 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.

7. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy -w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. 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 szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii ener-

getycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.

8. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.

9. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi oznaczone symbolami 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

10. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników w pkt 11.

11. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2m.p. / 1 lokal,
- 2) usług - 3m.p./każde 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2m.p.

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

### Rozdział 3

#### **Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów**

§ 20.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.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, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny. Realizację drugiego budynku mieszkalnego dopuszcza się jedynie na działkach budowlanych o powierzchni dwukrotnie większej niż określona w ust. 4 pkt 2,
- 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych - zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) ustala się maksymalną wysokość:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 11,0m – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży -których wysokość nie może przekraczać 6,0m, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy,
  - 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,5,
  - 7) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone -wg wskaźnika określonego w § 19,
  - 8) ustala się realizację dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45° lub płaskich; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone atykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,
  - 9) na dachy należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę, gont, strzechę,
  - 10) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacje budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, tynku, okładzin ceramicznych, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
  - 11) 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 lub grafitowe,
  - 12) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt 8 - 11,
  - 13) zasady, o których mowa w pkt 8-11 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - 14) dopuszcza się podpiwniczenie budynków po uprzednim wykonaniu badań geotechnicznych,
  - 15) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

- 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) 1500m na terenie oznaczonym symbolem 1.MN,
  - b) 900m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami 2.MN, 3.MN,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 18,0m.

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

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż 70%.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 19,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 21.1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN/U obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usług nieuciążliwych. Realizację drugiego budynku mieszkalnego dopuszcza się jedynie na działkach budowlanych o powierzchni dwukrotnie większej niż określona w ust. 4 pkt 2,

- 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0m,
- 5) ustala się maksymalną wysokość
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obiektów usługowych do 11,0m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,6,
- 7) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w § 19,
- 8) ustala się realizację dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45° lub płaskich; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,
- 9) na dachy należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówka, blachodachówka, gont, strzecha,
- 10) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacje budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, tynku, okładzin ceramicznych, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
- 11) 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 lub grafitowe,
- 12) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt 8-11,
- 13) zasady, o których mowa w pkt 8-11 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,



14) dopuszcza się podpiwniczenie budynków po uprzednim wykonaniu badań geotechnicznych,

15) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

- 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 900m<sup>2</sup>,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 18,0m.

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

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż 70%.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 19,
- 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.WS, 2.WS obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: powierzchniowe wody płynące.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

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

4. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18.

5. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 19,

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZP, 2.ZP obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy

2. Przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) ustala się urządzenie terenu oraz zagospodarowanie go zielenią,
- 2) dopuszcza się realizację bulwaru,
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
- 4) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

4. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18,
- 2) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej terenów nie może być mniejszy niż 70%.

5. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 19,
- 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 zbiorcze, dojazdowe i drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz drogi publiczne położone poza granicami planu.

2. Drogi zbiorcze i dojazdowe tworzą publiczny układ komunikacyjny.

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

4. W obszarze planu ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

Lp.	Nazwa drogi/ulicy	Symbol przeznaczenia	Klasa	Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1.	droga projektowana	1.KDZ	zbiorcza	20
2.	droga projektowana	2.KDZ	zbiorcza	3,5 (pas drogowy położony częściowo poza granicami planu)
3.	droga istniejąca (ulica Starochylicka)	3.KDZ	zbiorcza	10 (pas drogowy położony częściowo poza granicami planu)
4.	droga istniejąca (ulica Nadrzeczna)	1.KDD	dojazdowa	5 – 10 (pas drogowy położony częściowo poza granicami planu)
5.	droga projektowana	1.KDW	wewnętrzna	6
6.	droga projektowana	2.KDW	wewnętrzna	6
7.	droga projektowana	3.KDW	wewnętrzna	6 - 8

§ 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, niewyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się min. szerokość:

- 1) dla dróg o długości do 100,0m – 6,0m,
- 2) dla dróg o długości powyżej 100,0m – 8,0m.

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

4. Dla dróg bez obustronnego przejazdu (zakńczonych „ślepo”) ustala się nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiające dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5 x 12,5m.

§ 26.1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

2. Ustala się konieczność odprowadzania wód deszczowych z dróg publicznych do gruntu poprzez system 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.

## Rozdział 5

### Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

#### Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 27.1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociąg-

gowej, 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

§ 28.1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.

2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.

3. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:

- 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
- 2) z dróg publicznych, terenów usługowych i parkingów 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) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt 2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,

4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.

5. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.

6. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

### **Elektroenergetyka**

§ 29.1. 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 jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym.

8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji 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**

§ 30.1. 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. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu.

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

6. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafka gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miej-

scu 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 sprzed budowlany i samochody.

9. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

#### **Usuwanie nieczystości stałych i płynnych**

§ 31.1. 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 zorganizowania 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**

§ 32.1. 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 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.

3. Do realizacji indywidualnych źródeł ciepła należy stosować technologie czyste ekologicznie.

#### **Telekomunikacja**

§ 33.1. 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.

#### **Rozdział 6**

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

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U,
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDD, KDW, WS, ZP.

2. Jednocześnie opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania przestrzennego w stosunku do poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **Rozdział 7**

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

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

§ 36. Moc prawną, w granicach terenu objętego niniejszym planem, traci miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chyllice, uchwalony uchwałą nr 655/XXIV/2008 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 2 lipca 2008r., opublikowaną w Dz. Urz. woj. Mazowieckiego Nr 143 z dnia 22 sierpnia 2008r.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 38. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*mgr inż. Andrzej Swat*



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI CHYLICE

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY z dnia 17/1/2011  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECNIE Z DNIA 27/02/2011 r  
SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY PIASECNIE



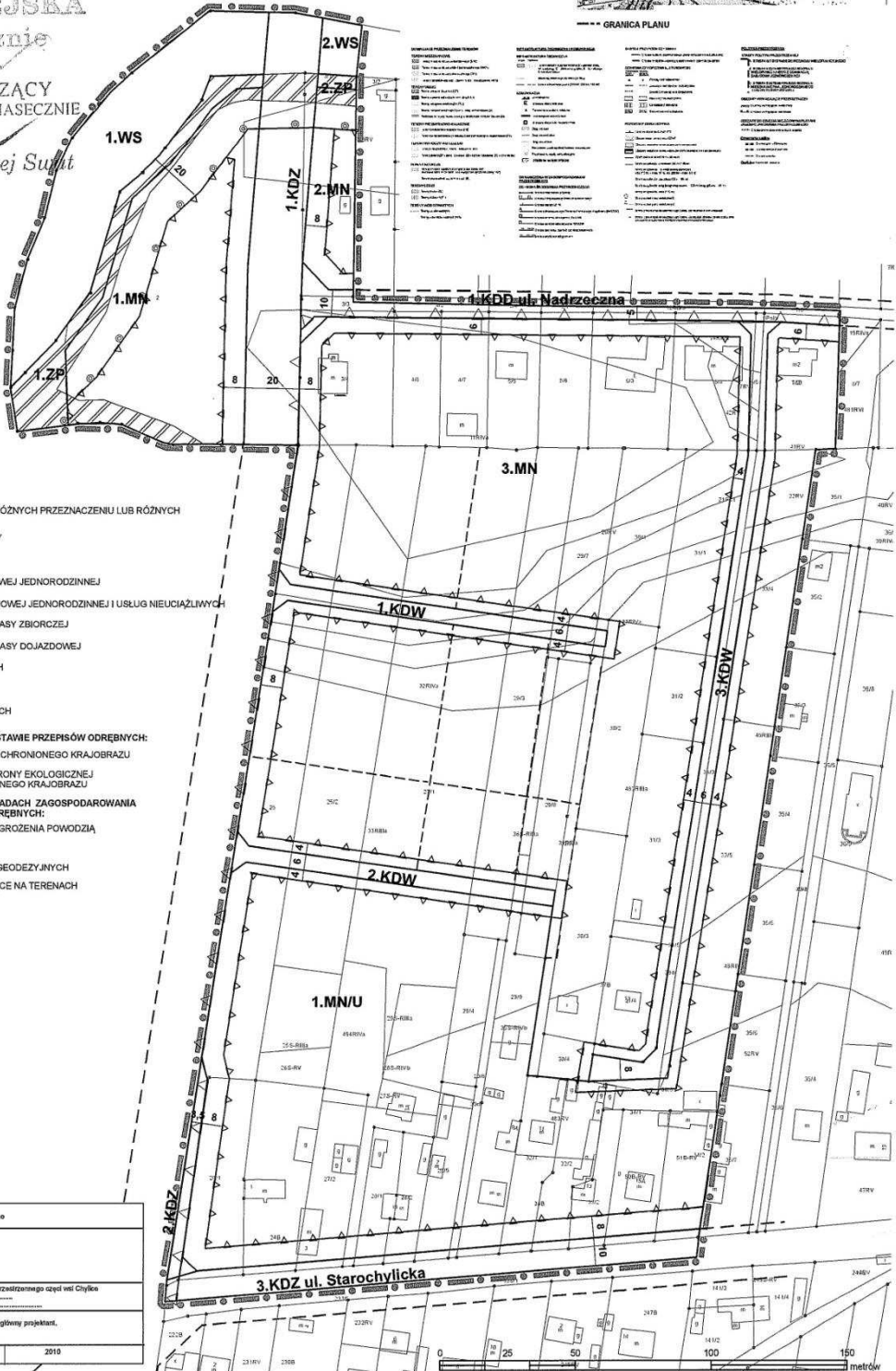
RADA MIEJSKA  
w Piasecznie

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECNIE

mgr inż. Andrzej Sułt



- GRANICA PLANU
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
  - KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
  - KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
  - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
  - WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- OBZARY CHRONIONE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- ▲ GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
  - ▲ GRANICA STREFY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFY O SZCZEGÓLNYCH WYKONCZAJĄCACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- ▨ ZASIĘG STREFY BEZPOŚREDNIEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- LINE PROPONOWANYCH PODZIAŁÓW GEODEZYJNYCH
  - POSTULOWANE LINIE ROZGRANICZAJĄCE NA TERENACH GRANICZĄCYCH Z PLANEM



Sporządzający:	Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno
Wykonawca:	<b>BROL</b> Systemy przestrzenne Świętlicki 21, 04-487 Warszawa
Temat planu:	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Chylice Załącznik Nr 1 do uchwały
Zespół projektowy:	mgr inż. Zdzisław Bratowski członek OKM Warszawa nr WA-262 - główny projektant, mgr Bartłomiej Ciożak
Skala opracowania:	1:1.000
	2010

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR 67/V/2011  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIKU Z DNIA 24.02.2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CZĘŚCI WSI CHYLICE

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza, albo prezydenta*) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr 67/V/2011 z dnia 24.02.2011		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
<b>I WYŁOŻENIE</b>										
1	09.03.10	Beata Kunicka	1.Przesunięcie linii rozgraniczających drogi 2.KDW 2.przedłużenie drogi 2.KDW do działki 30/3	30/3	2.KDW	<b>+ 1</b>	<b>- 2</b>	<b>+ 1</b>	<b>- 2</b>	1.zmiana nie spowoduje utrudnień w zagospodarowaniu innych działek budowlanych 2.działka 30/3 posiada istniejący dojazd w kierunku pn-pd, przedłużenie drogi utrudni zagospodarowanie nie działki 29/8
2	24.02.10	Beata Kunicka	1.Przesunięcie linii rozgraniczających drogi 2.KDW 2.przedłużenie drogi 2.KDW do działki 30/3	30/3	2.KDW	<b>+ 1</b>	<b>- 2</b>	<b>+ 1</b>	<b>- 2</b>	1.zmiana nie spowoduje utrudnień w zagospodarowaniu innych działek budowlanych 2.działka 30/3 posiada istniejący dojazd w kierunku pn-pd, przedłużenie drogi utrudni zagospodarowanie nie działki 29/8
3	09.03.10	Jadwiga Klonowska	1.Przesunięcie linii rozgraniczających drogi 2.KDW 2.przedłużenie drogi 2.KDW do działki 30/3	30/3	2.KDW	<b>+ 1</b>	<b>- 2</b>	<b>+ 1</b>	<b>- 2</b>	1.zmiana nie spowoduje utrudnień w zagospodarowaniu innych działek budowlanych 2.działka 30/3 posiada istniejący dojazd w kierunku pn-pd, przedłużenie drogi utrudni zagospodarowanie nie działki 29/8

II WYŁOŻENIE										
1	24.08.10	Bożena Kulesza – Galuszka	Brak zgody na realizację drogi w zaproponowanym przebiegu	29/4, 29/5	2.KDW	+	-	+	-	Zmiana przebiegu drogi niemożliwa ze względu na zagospodarowanie działek sąsiednich i uwagi innych właścicieli działek. W celu warunków zagospodarowania działek przez które przebiega istnieje możliwość likwidacji odcinka drogi (odgałęzienie drogi w kierunku południowym)
2	24.08.10	Alicja Placińska – Tapia	Brak zgody na realizację drogi w zaproponowanym przebiegu	29/3	2.KDW	+	-	+	-	Zmiana przebiegu drogi niemożliwa ze względu na zagospodarowanie działek sąsiednich i uwagi innych właścicieli działek. W celu warunków zagospodarowania działek przez które przebiega istnieje możliwość likwidacji odcinka drogi (odgałęzienie drogi w kierunku południowym)
3	12.08.10	Monika Plewa - Giermuda	Brak zgody na realizację drogi w zaproponowanym przebiegu	30/3, 31/3, 29/8	2.KDW	+	-	+	-	j. w.
4	24.08.10	Monika Plewa - Giermuda	Uzupełnienie uwagi w zakresie załącznika mapowego do wydanej decyzji	29/8	2.KDW	+	-	+	-	Załączona mapa ułatwia orientację w sytuacji przestrzennej na działce jednak nie ma wpływu na rozpatrzenie poprzedniej uwagi



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNO

*mgr inż. Andrzej Swat*

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Piaseczno

**ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY nr 67/V/2011  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIKU Z DNIA 24.02.2011 r.**

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

**§1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz 1591 z późn. zm.) - zadania własne miasta.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice** 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 rozgraniczającymi dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

**§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych miasta to realizacja dróg publicznych (tereny oznaczone symbolami KDD) oraz zieleni urządzonej (tereny oznaczone symbolami ZP) na terenach przeznaczonych w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice** 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 (tekst jednolity Dz.U. 2008 nr 25 poz. 150



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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. 2006 nr 89 poz. 625 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 miasta, 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 miasta, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

#### § 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz. U. z 2001r. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. 2006 nr 89 poz. 625 z późn. zm.).



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNO  
*mgr inż. Andrzej Swat*

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Piasecznie**