



UCHWAŁA nr
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Chojnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1124/XXXVIII/2009 z dnia 26.08.2009 r., zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1223/XLI/2009 z dnia 18.11.2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Chojnów**, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwala co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA WSTĘPNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chojnów, zwany dalej „planem”, którego integralnymi częściami są :

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna , na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu , stanowiące załącznik nr 2;
- 4) 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.

§2.

Planem objęto obszar, którego granice wskazane na rysunku planu wyznaczają:

- 1) od północy i północnego wschodu – północna i północno wschodnia granica drogi ul. Brzózek;
- 2) od wschodu – zachodnia granica drogi (ul. Klonowa) i dalej wschodnia granica dz.nr ew. 146;
- 3) od południa – północne granice działek nr ew. 330, 329 i 328;
- 4) od zachodu i północnego zachodu – zachodnia granica działki nr ew. 97 i dalej zachodnie granice drogi ul Partyzantów oraz działek drogowych nr ew. 49/9 i 48.

§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;



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Chojnów

projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu grudzień 2015

- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych .

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) wymiarowanie.
 - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi.
 - 6) granica systemu przyrodniczego gminy
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
 - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 2) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
 - 3) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§5.

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

§6.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem literowym i cyfrą;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi , których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców oraz inne usługi nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem , na którym ta działalność jest prowadzona . Usługi dzieli się na:



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Chojnów

projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu grudzień 2015

- a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit a;
- 5) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) **wysokość budynków**;
 - b) **wysokość obiektów budowlanych** nie będących budynkami mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej lub terenie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać lica budynku lub obiektu kubaturowego (kondygnacji nadziemnych i podziemnych) z pominięciem loggi, balkonów wysuniętych poza obrys budynku – nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 8) **froncie nowo wydzielanej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§7.

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

§8.

Plan ustala następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 3) R - tereny użytków rolnych;
- 4) ZL - tereny lasów;
- 5) Z - tereny zieleni okalającej wody powierzchniowe ;
- 6) Ws -tereny wód stojących;
- 7) Wr –tereny rowów wodnych;
- 8) tereny komunikacji:
 - a) publiczne drogi klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD,
 - b) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ .

§9.

Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania ,zieleni urządzonej i izolacyjnej, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.



Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§10.

W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu.
- 3) dla terenów **1MN, 1R** oraz części terenów **2R i 3R** ze względu na obowiązujące nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Chopina w Warszawie, wysokość obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów i anten nie może przekraczać 247m nad poziom morza;
- 4) dla pozostałych terenów ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do **25m**, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dla których nie ustala się maksymalnej wysokości;

§11.

W zakresie **realizacji ogrodzeń:**

- 1) ustala się lokalizację ogrodzenia od strony dróg publicznych w liniach rozgraniczających tych dróg; dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek;
- 2) nakazuje się wycofanie bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, ustalonej w planie;
- 3) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do **1,8 m** od poziomu terenu;
- 4) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum **60%** na całej powierzchni;
- 5) zakazuje się stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń betonowych wylewnych;
- 6) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą (do 0,6 m nad poziom terenu) ale z przepustami o wymiarach 0,15 na 0,15 m i minimum co 10,0 m, usytuowanymi w poziomie terenu tak, by zapewnić możliwość migracji drobnych zwierząt.

§12.

W zakresie **zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych :**

- 1) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.);
- 2) zakazuje się wspornikowego wywieszania tablic i urządzeń reklamowych poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz granice działek sąsiednich;
- 3) zakazuje się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i tablic reklamowych wyłącznie na budynkach w linii ogrodzenia nieruchomości pod warunkiem, że powierzchnia jednego szyldu na w/w obiektach nie przekroczy:
 - a) **1,0 m²** na terenach oznaczonych symbolem MN, przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **3,0 m²**;



- b) **1,5 m²** na terenach oznaczonych symbolem MN/U, przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **4,5 m²**.

§13.

W zakresie **sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:**

- 1) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;
- 2) zakazuje się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ;
- 3) ustala się pokrycie dachów wysokich gontem, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska ,przyrody i krajobrazu kulturowego

§14.

1. Wskazuje się granice :
 - 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - 2) Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
 - 3) Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
2. W planie ustala się zasadę zagospodarowania tych obszarów w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu zgodnie z przepisami powołującymi te obszary oraz obowiązującymi planami ochrony.

§15.

W zakresie **ochrony środowiska :**

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) garaży i parkingów samochodowych;
 - 3) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
 - 4) obiektów infrastruktury technicznej.
2. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi .
3. Ustala się granice systemu przyrodniczego gminy gdzie obowiązuje zakaz zabudowy .

§16.

W zakresie **ochrony przed hałasem** : ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) wszystkie tereny oznaczone symbolem MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) wszystkie tereny oznaczone symbolem MN/U do terenów mieszkaniowo – usługowych.

§17.

W zakresie **ochrony wód i stosunków wodnych:**

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Chojnów
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu grudzień 2015

- 3) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 4) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§18.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
3. Przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych ustala się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§19.

Plan ustala **publiczny układ komunikacji drogowej** złożony z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD oraz publicznych ciągów pieszo – jezdnych (KPJ) wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

§20.

W zakresie urządzania terenów komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 6,0 m.
- 2) dopuszcza się realizację poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki w przypadku zjazdu z ulicy o szerokości mniejszej niż 10,0 m w liniach rozgraniczających;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 4) na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§21.

1. Ustala się zasady realizacji miejsc do parkowania dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych według wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - 1) minimum **2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny** w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) minimum **3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług** oraz nie mniej niż **2 miejsca do parkowania na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług**; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m² minimum **2 miejsca do parkowania**;
 - 3) dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe minimum **1 stanowisko na 20 miejsc do parkowania** i nie mniej niż **1 miejsce dla parkingu poniżej 10 miejsc do parkowania**.



2. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować;
3. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§22.

W zakresie **infrastruktury technicznej**:

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o systemy infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji oraz budowę i rozbudowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

§23.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego w oparciu o istniejącą w obszarze planu sieć wodociągową;
- 2) nakazuje się podłączenie wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej;
- 3) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

§24.

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;
- 4) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych i atestowanych zbiorników.

§25.

W zakresie **odprowadzania wód opadowych**:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych:
 - a) z terenów zabudowy - powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.,
 - b) z terenów dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych do rowów wodnych lub poprzez system kanalizacji deszczowej;
- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych z substancji ropopochodnych w wysokosprawnych separatorach błota z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji oraz innych powierzchni utwardzonych zabudowy usługowej;



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Chojnów
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu grudzień 2015

- 3) nakazuje się wyposażenie instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające;
- 4) zakazuje się 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;
- 5) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji.

§26.

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV.;
- 2) ustala się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych NN;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§27.

W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym źródła energii odnawialnej (z wyłączeniem energii wiatrowej);
- 2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§28.

W zakresie **łączności publicznej :**

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi z zakresu łączności publicznej w oparciu o dostępnych operatorów;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich oraz drogą radiową;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§29.

W zakresie **gospodarki odpadami:**

- 1) ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu;
- 2) ustala się zorganizowany i powszechnie dostępny system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 3) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie.
- 4) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.



Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§30.

W zakresie **tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**: zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów .

Rozdział 11

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§31.

Plan ustala **stawki procentowe**, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości:

1. **25%** dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MN/U;
2. **0%** dla terenów oznaczonych symbolem: R, ZL, Z, Ws, Wr, KDD, KPJ.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§32.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN i 2MN** ustala się przeznaczenie - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) ustala się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego (w sumie 2 budynki na jednej działce budowlanej) przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **80%**
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej - **20%**
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,4**
 - 4) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej - **9,0 m**,
 - b) garaży i budynków gospodarczych - **6,0 m**,
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu;
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich .
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalną wielkość działki - **1 500 m²**
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż - **25,0 m**



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Chojnów
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu grudzień 2015

- 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§33.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3 MN, 4 MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23 MN** ustala się przeznaczenie - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojąca lub bliźniacza
 - 2) ustala się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego (w sumie 2 budynki na jednej działce budowlanej) przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **70%**
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej - **30%**
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,4**
 - 4) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej - **9,0 m**,
 - b) garaży i budynków gospodarczych - **6,0 m**,
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połąci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu;
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich .
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki - **1 300 m²**
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż - **22,0 m**
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§34.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5 MN/U** ustala się przeznaczenie - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych**
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej
 - 2) ustala się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego na jednej działce budowlanej (w sumie 3 budynki) przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 3) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz realizację lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym.
3. Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej **70%**,
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: **30%**,
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: **0,5**
 - 4) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej i usługowej: **9,0 m**,
 - b) garaży i budynków gospodarczych: **6,0 m**,
 - 5) geometria dachu:



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Chojnów
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu grudzień 2015

- a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu;
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich.
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
- 1) minimalna wielkość działki - **1 300 m²**
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż - **22,0 m**
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od **70°** do **110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12 R** ustala się przeznaczenie - **tereny użytków rolnych**
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi i prowadzenia robót budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania ;
 - 2) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do remontu.

§36.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami :**1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z, 17Z, 18Z, 19Z, 20Z, 21Z, 22Z, 23Z, 24Z** ustala się przeznaczenie **tereny zieleni okalającej wody powierzchniowe**
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi i prowadzenia robót budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu .

§37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZL** ustala się przeznaczenie - **teren lasów**;
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi i prowadzenia robót budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania ;

§38.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 Ws , 2Ws, 3 Ws** ustala się przeznaczenie - **tereny wód stojących**
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :
 - 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
 - 2) wszelkie zagospodarowanie terenów może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.

§39.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 Wr , 2Wr, 3Wr, 4 Wr, 5 Wr, 6 Wr, 7 Wr, 8 Wr, 9 Wr, 10 Wr, 11 Wr, 12 Wr, 13 Wr, 18 Wr, 19 Wr** ustala się przeznaczenie - **tereny rowów wodnych**
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :
 - 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
 - 2) wszelkie zagospodarowanie terenów może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Chojnów
projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu grudzień 2015

§40.

Dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD i KPJ ustala się:

l.p.	Symbol na rysunku planu	Nazwa ulicy	Klasa drogi,	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1.	2.	3.	4.	5.
	1 KDD	Ul. Partyzantów	dojazdowa	12,0 m.
	2 KDD	projektowana	dojazdowa	w granicach planu pas drogi o szerokości od 3,0 do 5,0m. - zgodnie z rysunkiem planu
	3 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m.
	4 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m.
	5 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m.
	6 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m.
	7 KDD	ul. Brzózek	dojazdowa	w granicach planu pas drogi o szerokości do 2,0m. - zgodnie z rysunkiem planu
	8 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m.
	9 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m.
	10 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m.
	11 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m.
	12 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m.
	13 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m.
	14 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m.
	15 KDD	projektowana	dojazdowa	10,0 m.
	1 KPJ	bez nazwy	ciąg pieszo-jezdny	6,0 m.
	2 KPJ	bez nazwy	ciąg pieszo-jezdny	6,0 m.
	3 KPJ	bez nazwy	ciąg pieszo-jezdny	6,0 m.
	4 KPJ	bez nazwy	ciąg pieszo-jezdny	6,0 m.



DZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§41.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.
2. W granicach obszaru objętego planem traci moc Uchwała Nr 320/XV/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23.10.2003 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Chojnów-etap I.

§42.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§43.

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej
w Piasecznie*