



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 3 października 2014 r.

Poz. 9193

UCHWAŁA NR 1501/XLIX/2014 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 27 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Baszkówka i części wsi Wólka Pracka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz.647 ze zmianami) oraz art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz w związku z wykonaniem uchwały **Nr 422/XVIII/2012** Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15.02.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części wsi Baszkówka i części wsi Wólka Pracka**, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **części wsi Baszkówka i części wsi Wólka Pracka**, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

2. Planem objęto obszar ograniczony:

- 1) *od str. płn-zach. osi ul. Ogrodowej w Wólce Prackiej i ul. Sadowej w Baszkówce;*
- 2) *od str. płn – wsch. osi ul. Brzoskwiniowej oraz północnymi granicami położonych w Baszkówce z osi ul. Wierzbowej;*
- 3) *od str. pld-wsch. osi ul. Wierzbowej i granicą działki 84 (ul. Skowronka), do przecięcia z przedłużeniem pld-wsch. granicy działek nr 47 i 48;*
- 4) *od str. pld – zach. południową granicą położonych w Wólce Prackiej działek nr ew. 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42/1, 40/3, 40/2, 38/4, 37/1, 37/2 i przedłużeniem do osi ul. Ogrodowej , którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.*

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1. tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
2. część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany w skali 1:1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych 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 o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów objętych planem,
- 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.
- 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach obszaru objętego planem.

§ 4. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.**2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
- 3) granice konserwatorskiej strefy archeologicznej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi i cyframi ;
- 6) klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic ;

3. Oznaczenia graficzne na rysunku niewymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.**Rozdział 2.
Ustalenia ogólne****Wyjaśnienie używanych pojęć****§ 5. 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 szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółowych zagadnień ujętych w planie,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

- 6) **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:
- a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) **uciążliwe** – niespełniające wymogów wymienionych w pkt a;
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będącymi w użytkowaniu leśnym,
- 8) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 9) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wartość nieprzekraczalną procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do powierzchni działki.
- 10) **nowo wydzielanych działkach budowlanych** – 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,
- 11) **froncie nowo wydzielonej 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.
- 12) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzeni lub pojazdem samobieźnym.
- 13) **znaku informacyjno-plastycznym** należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsc wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej.
- 14) **reklamie** - należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego znaku informacyjno plastycznego, umieszczonego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno reklamowa, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności, oraz logo firmowe;
- 15) **strefach uciążliwości** – należy przez to rozumieć ustanowione w planie strefy, w których oddziaływanie istniejących i projektowanych obiektów i terenów stanowi uciążliwość dla terenów sąsiednich, w szczególności strefami takimi są strefy oddziaływania pól elektromagnetycznych od linii elektroenergetycznych.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji zasad zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Baszkówka i części wsi Wólka Pracka jest:

1. umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa z zachowaniem ładu przestrzennego.
2. określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie pozwoli na uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni.
3. ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska.

§ 7. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej.

Ustalenia planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań i korelacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych

Ustalenia ogólne dotyczące zasad przeznaczenia oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 8. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno ustala się, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług.

§ 9. W planie ustala się:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług nieuciążliwych – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;

3. Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;

4. Tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) **KDZ**- drogi publiczne klasy drogi zbiorczej;
- b) **KDL**- drogi publiczne klasy drogi lokalnej;
- c) **KDD** - drogi publiczne klasy drogi dojazdowej;
- d) **KDW**- drogi wewnętrzne.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości **8 m.** od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ** na rysunku planu ;
- 2) w odległości **5 m.** od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy drogi lokalnej i klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDL i KDD** na rysunku planu ;
- 3) w odległości **5 m.** od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** na rysunku planu.

6. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie i wymianie zabudowy istniejącej.

7. Dla istniejącej zabudowy znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi) a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją i remontem tej zabudowy - rozbudowę, nadbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.

8. 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.

§ 10.1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan ustala:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą (tereny **MN**)
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą oraz usługi nieuciążliwe (tereny **MN/U**) ;
- 3) zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą (tereny **U/MN**)
- 4) realizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej;
- 5) wskaźniki minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 6) wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej sumy powierzchni zabudowanej i utwardzonej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan dopuszcza:

- 1) realizację na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
- 2) zachowanie istniejących wolnostojących obiektów usługowych z możliwością ich remontów i przebudowy pod warunkiem zachowania ustaleń wynikających z planu;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
- 4) zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych.

3. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:

- 1) ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz gospodarczej lub garażowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 2) dopuszcza zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych niebędących budynkami związanymi z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;
- 3) ustala realizację dachów o nachyleniu połaci do **45** stopni w odcieniach czerwonym, brązowym, szarości i grafitu;
- 4) dopuszcza realizację dachów płaskich;
- 5) ustala stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych. dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji;
- 6) ustala maksymalną powierzchnię całkowitą wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej – **40m²**.

§ 11. 1. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury (np. latarnie, kosze na śmieci) w liniach rozgraniczających ulic;

2. Plan ustala, że lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować: utrudnień w komunikacji, ograniczeń widoczności, utrudnień percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.

3. Plan ustala stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp.

§ 12. 1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie należy sytuować od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki
- 3) ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość 2.0 m od poziomu terenu
 - b) wysokość części pełnej (cokołu nie może przekraczać 60 cm)
 - c) ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru nie może być mniejsza niż 50% powierzchni ogrodzenia
 - d) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
 - e) ustala się odsunięcie ogrodzenia, co najmniej. 1,5 m od górnej krawędzi skarp cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

2. Plan zakazuje stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przeszłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi na całym obszarze planu.

3. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy i drogach wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10.0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

§ 13. 1. Zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych, znaków informacyjno-plastycznych i reklam,

2. Dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 2m²,

3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1) na drzewach i w zasięgu ich koron,

2) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);

4. Ustalenia ust. 3 pkt. 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. W zakresie ochrony dóbr kultury:

1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZ.P 61-65/19) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 15. 1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu następujących uciążliwości:

1) linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

2) linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

2. Na terenach położonych w zasięgu uciążliwości linii elektroenergetycznych:

1) zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasów technologicznych tych linii;

2) ustala się, że zasięg granic pasów technologicznych linii elektroenergetycznych:

a) wysokiego napięcia 110 kV wynosi po 19 m w każdą stronę od osi linii,

b) średniego napięcia 15 kV wynosi po 5 m w każdą stronę od osi linii;

3) dopuszcza się weryfikowanie ustalonych granic pasów technologicznych w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 16. 1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalania i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości zgodnie z Działem III Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się:

1) zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych (1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 1MN/U, 2MN/U):

a) dla zabudowy wolnostojącej **1000 m²**,

b) dla zabudowy bliźniaczej **800 m²**

2) zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych (9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 3MN/U, 1U/MN):

a) dla zabudowy wolnostojącej **1200 m²**,

b) dla zabudowy bliźniaczej **800 m²**

3) front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż:

a) dla zabudowy wolnostojącej - **20 m**;

b) dla zabudowy bliźniaczej - **14 m**;

4) zasadę wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż **70°** i nie większym niż **110°**;

5) Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w **ust. 2** w celu lokalizacji infrastruktury technicznej

3. Przy scalaniu i podziałach nieruchomości na terenach przylegających do dróg publicznych wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 17. W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający położenie terenu, objętego niniejszym planem zgodnie z uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia wewnętrzne w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związane z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

1. Plan ustala, że na 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) 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,

3) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,

4) dla terenów **MN**, **MN/U** i **U/MN** ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy przedsięwzięć i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:

a) dróg i związanych z nimi urządzeń,

b) obiektów infrastruktury technicznej w tym budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

5) oddziaływanie na środowisko projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, nie może wykraczać poza granice działki objętej daną inwestycją z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń telekomunikacji elektronicznej. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym nie może pogarszać warunków zamieszkania.

6) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,

7) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

8) W celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu, stosownie do wymogów wynikających z przepisów odrębnych – Prawo ochrony środowiska, ustala się zaliczenie terenów:

a) MN – jako mieszkaniowe

b) MN/U i U/MN, jako mieszkaniowo-usługowe.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej

§ 18. 1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice:

1) Sadową, Ogrodową, których południowo – wschodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie w odległości 10 m od granicy obszaru objętego planem (połowa pasa drogowego)

2) Wierzbową i Skowronka, których północno – zachodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie w odległości 6 m od granicy obszaru objętego planem (połowa pasa drogowego);

2. Ustala się lokalizacje dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) **1KDZ** - ½ pasa drogi zbiorczej szerokości **7,0-8,0 m** (*ul. Sadowa i ul. Ogrodowa*) zgodnie z rys. planu;
- 2) **1KDL** - ½ pasa drogi lokalnej szerokości **6.0 m** (*ul. Wierzbowa i ul. Skowronka*);
- 3) **1KDD**- ½ pasa drogi dojazdowej szerokości **5.0 m**
- 4) **2KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14 KDD** – drogi dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających **10,0 m**;
- 5) **3KDD** – droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających **8,0**;
- 6) **4KDD** – droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających **9,0 - 10,0 m** zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) **6KDD** – droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających **10,0-12.0 m** zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) **1KDW, 2KDW** - drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających **6.0 m**.

§ 19. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek poprzez nowowydzielone drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m.

§ 20. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów dla poszczególnych funkcji:

- 1) mieszkaniowej – 2 miejsca postojowe – garażowe na lokal mieszkalny;
- 2) usługowej – 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
2. Dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu.
3. Ustala się, że miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych;

2. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej;

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne czy urządzenia telekomunikacyjne, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu;

4. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej;

5. Nakazuje się podłączenie istniejącej zabudowy do systemów kanalizacyjnego i wodociągowych po ich realizacji.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody;

2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza;

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;

5. Lokalizację awaryjnych studni publicznych dopuszcza się na terenie całego planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 23. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy,

2. Ustala się, że wszystkie projektowane i rozbudowywane obiekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci kanalizacyjnej,

3. Dopuszcza się wykonanie uzbrojenia tymczasowego w tym szczelnych szamb do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej.

4. Dopuszcza się wykonanie zbiorników szczelnych na nieczystości odprowadzane z obiektów usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zakaz zastosowania do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej indywidualnych ujęć wody. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,

6. W zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- 1) ustala się odprowadzenie powierzchniowo na teren własnej działki ;
- 2) nakazuje się odprowadzenie nadmiaru wód z działek - do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.
- 3) nakazuje się odprowadzenie z dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych - do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub sieć kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 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) ustala się ochronę istniejących rowów odwadniających do czasu powstania kompleksowego systemu odwodnienia całego terenu poprzez:
 - a) zakaz zasypywania istniejących rowów odwadniających
 - b) nakaz zachowania ich drożności.

W zakresie melioracji:

§ 24. 1. Ustala się nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych przed realizacją docelowego zainwestowania w poszczególnych terenach w trybie określonym przepisami odrębnymi.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła

2. Określa się następujące rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło: realizacja indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o następujące czynniki grzewcze – gaz, energię elektryczną, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii przyjazne dla środowiska.

3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła do ogrzewania opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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.

2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.

3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

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

5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

6. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń.

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

8. Dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw

§ 27. W zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Ustala 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 .

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 dróg.

5. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.

6. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym., dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym.

7. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, będzie się odbywać na warunkach określonych przepisami odrębnymi w tym w przepisach prawa energetycznego.

9. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.

§ 28. W zakresie telekomunikacji:

1. Pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć dostępnych operatorów.

2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 29. W zakresie usuwanie odpadów stałych:

1. Plan ustala 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. Plan ustala zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.

3. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnie w tym zakresie.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach**

§ 30. Symbol literowy i numerowy terenów - **1 MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN.**

1. Przeznaczenie terenu :

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, jako przeznaczenie podstawowe;

2. Zasady zagospodarowania terenu :

1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowo wydzielonych działkach budowlanych ;

2) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych lub garażowych, których wysokość nie może przekraczać **6,0 m**;

3) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej oprócz 1 budynku mieszkalnego, 1 budynku gospodarczego lub 1 garażu (**w sumie 2 budynków**),

4) dopuszcza się realizację na 1 działce inwestycyjnej więcej niż 1 budynku mieszkalnego wraz z budynkiem garażowym lub gospodarczym pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków mieszkalnych działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w **ust. 3** niniejszego tekstu planu;

5) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych

3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN:**

1 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;

800 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami **9MN, 10MN, 11MN, 12MN:**

1 200 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;

800 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

3) front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż:

dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - **20 m**;

dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – **14 m**;

4) plan dopuszcza wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 1, 2 i minimalnej szerokości frontu działki mniejszej niż określona w pkt 3 wyłącznie:

- w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 1 i szer. frontu działki nie mniejsza niż określona w pkt 3

- w celu lokalizacji infrastruktury technicznej;

5) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż **70°** i nie większym niż **110°**;

- 6) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub, których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 9 niniejszego tekstu planu;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN -11 m**;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów oznaczonych symbolami **9MN, 10MN, 11MN, 12MN -10 m**;
- 10) ustala realizację dachów o nachyleniu połaci do **45°** z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach czerwonym, brązowym, szarości i grafitu;
- 11) dopuszcza realizację dachów płaskich i inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami o pokryciach dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu oraz bez ograniczenia ich kolorystyki;
- 12) ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych. dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych .
- 13) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,1** ;
- 14) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,5**;
- 15) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN – 60%**;
- 16) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami **9MN, 10MN, 11MN, 12MN – 70%**;
- 17) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** nie może być większa niż **40 %** powierzchni ogólnej działki;
- 18) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej dla terenów oznaczonych symbolami **9MN, 10MN, 11MN, 12MN** nie może być większa niż **30 %** powierzchni ogólnej działki;

4. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan dopuszcza zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych niebędących budynkami związanymi z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;

§ 31. Symbol literowy i numerowy terenów - 1 MN/U, 2MN/U

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie podstawowe;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowo wydzielonych działkach budowlanych;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych lub garażowych, których wysokość nie może przekraczać **6,0 m**;
- 3) dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym i usługowym trzeciego budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie maksymalnie 3 budynki) pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;

- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie nie więcej niż **50%** powierzchni całkowitej obiektu na cele usług nieuciążliwych;
- 5) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.

3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej :
 - a) **1 000 m²** dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - b) **1 000 m²** dla zabudowy mieszkaniowej lub jedynie zabudowy usługowej,
 - c) **800 m²** dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 2) front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - **20 m**;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – **14 m**;
- 3) plan dopuszcza wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 1 i minimalnej szerokości frontu działki mniejszej niż określona w pkt 2 wyłącznie:
 - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 1 i szer. frontu działki nie mniejsza niż określona w pkt 2
 - b) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż **70°** i nie większym niż **110°**;
- 5) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub, których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 9 niniejszego tekstu planu;
- 7) ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - **11 m**;
- 8) ustala realizację dachów o nachyleniu połąci do **45°** z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach czerwonym, brązowym, szarości i grafitu;
- 9) dopuszcza realizację dachów płaskich i inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami o pokryciach dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu oraz bez ograniczenia ich kolorystyki;
- 10) ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych. dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych .
- 11) ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,1** :
- 12) ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,7**;
- 13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%**;
- 14) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej dla terenów nie może być większa niż **50 %** powierzchni ogólnej działki;
- 15) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż **70°** i nie większym niż **110°**;
- 16) front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż **20,0 m**;

4. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan dopuszcza zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych niebędących budynkami związanymi z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;

§ 32. Symbol literowy i numerowy terenów - 3MN/U

1. Przeznaczenie terenu :

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie podstawowe;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowo wydzielonych działkach budowlanych ;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych lub garażowych, których wysokość nie może przekraczać **6,0 m**;
- 3) dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym i usługowym trzeciego budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie maksymalnie 3 budynki) pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie nie więcej niż **50%** powierzchni całkowitej obiektu na cele usług nieuciążliwych;
- 5) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych

3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej :

- a) **1 200 m²** dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej ,
- b) **1 200 m²** dla zabudowy mieszkaniowej lub jedynie zabudowy usługowej,
- c) **800 m²** dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;

2) front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - **20 m**;
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – **14 m**;

3) plan dopuszcza wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 1 i minimalnej szerokości frontu działki mniejszej niż określona w pkt 2 wyłącznie:

- a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 1 i szer. frontu działki nie mniejsza niż określona w pkt 2
- b) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej;

4) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż **70°** i nie większym niż **110°**;

5) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub, których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 9 niniejszego tekstu planu;

7) ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - **10 m**;

- 8) ustala realizację dachów o nachyleniu połąci do **45°** z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach czerwonym, brązowym, szarości i grafitu;
- 9) dopuszcza realizację dachów płaskich i inne przekrycia zwieńczone atykami, gzymsami o pokryciach dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu oraz bez ograniczenia ich kolorystyki;
- 10) ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych. dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych .
- 11) ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,1** ;
- 12) ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,7**;
- 13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**;
- 14) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej dla terenów nie może być większa niż **30 %** powierzchni ogólnej działki;
- 15) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż **70°** i nie większym niż **110°**;
- 16) front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż **20,0 m**;

4. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan dopuszcza zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych niebędących budynkami związanymi z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;

§ 33. Symbol literowy i numerowy terenów - **1 U/MN**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny usług nieuciążliwych z towarzysząca zabudową mieszkaniową jednorodzinną

2. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem jej remontów oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy;
- 2) ustala się realizację zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych lub garażowych, których wysokość nie może przekraczać **6,0 m**;
- 4) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze , z prawem do działań remontowych, przebudowy oraz koniecznej wymiany,
- 5) w budynkach usługowych dopuszcza się realizację mieszkania dla właściciela obiektu usługowego lub prowadzącego działalność gospodarczą na danej działce;
- 6) dopuszcza się remonty i realizacje terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych

3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej :

- a) **1 000 m²** dla zabudowy usługowej;
- b) **1 000 m²** dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 2) front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - **20 m**;
- 3) plan dopuszcza wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w **pkt 1** i minimalnej szerokości frontu działki mniejszej niż określona w **pkt 2** wyłącznie:
 - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 1 i szer. frontu działki nie mniejsza niż określona w pkt 2
 - b) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż **70°** i nie większym niż **110°**;
- 5) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach mniejszych niż ustalono w **pkt 1** wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub, których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 9 niniejszego tekstu planu;
- 7) ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **11 m**;
- 8) ustala realizację dachów o nachyleniu połąci do **45°** z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach czerwonym, brązowym, szarości i grafitu;
- 9) dopuszcza realizację dachów płaskich i inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami o pokryciach dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu oraz bez ograniczenia ich kolorystyki;
- 10) ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych. dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych .
- 11) ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,1** ;
- 12) ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,7**;
- 13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%**;
- 14) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż **50 %** powierzchni ogólnej działki;
- 15) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego z tolerancją 20%;

4. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan dopuszcza zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych niebędących budynkami związanymi z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;

Rozdział 4.

Wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 34. 1. Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, w wysokości:

- 1) dla terenów **MN, MN/U, U/MN - 20 %**;
- 2) dla terenów **KDZ, KDL, KDD, KDW – 0 %**.

Rozdział 5.**Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe**

§ 35. Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego cz. wsi Baszkówka II gm. Piaseczno zatw. uchw. Rady Miejskiej w Piasecznie nr 977/XLVII/2001 z dn. 24.10.2001r. (D.Urz.W.M. nr 245 poz. 4793 z dn. 16. 11.2001r.) i nr 516/XX/2008 z dn. 12.03.2008 r. . (D.Urz.W.M. nr 101 poz. 3619 z dn. 16. 06.2008 r.)

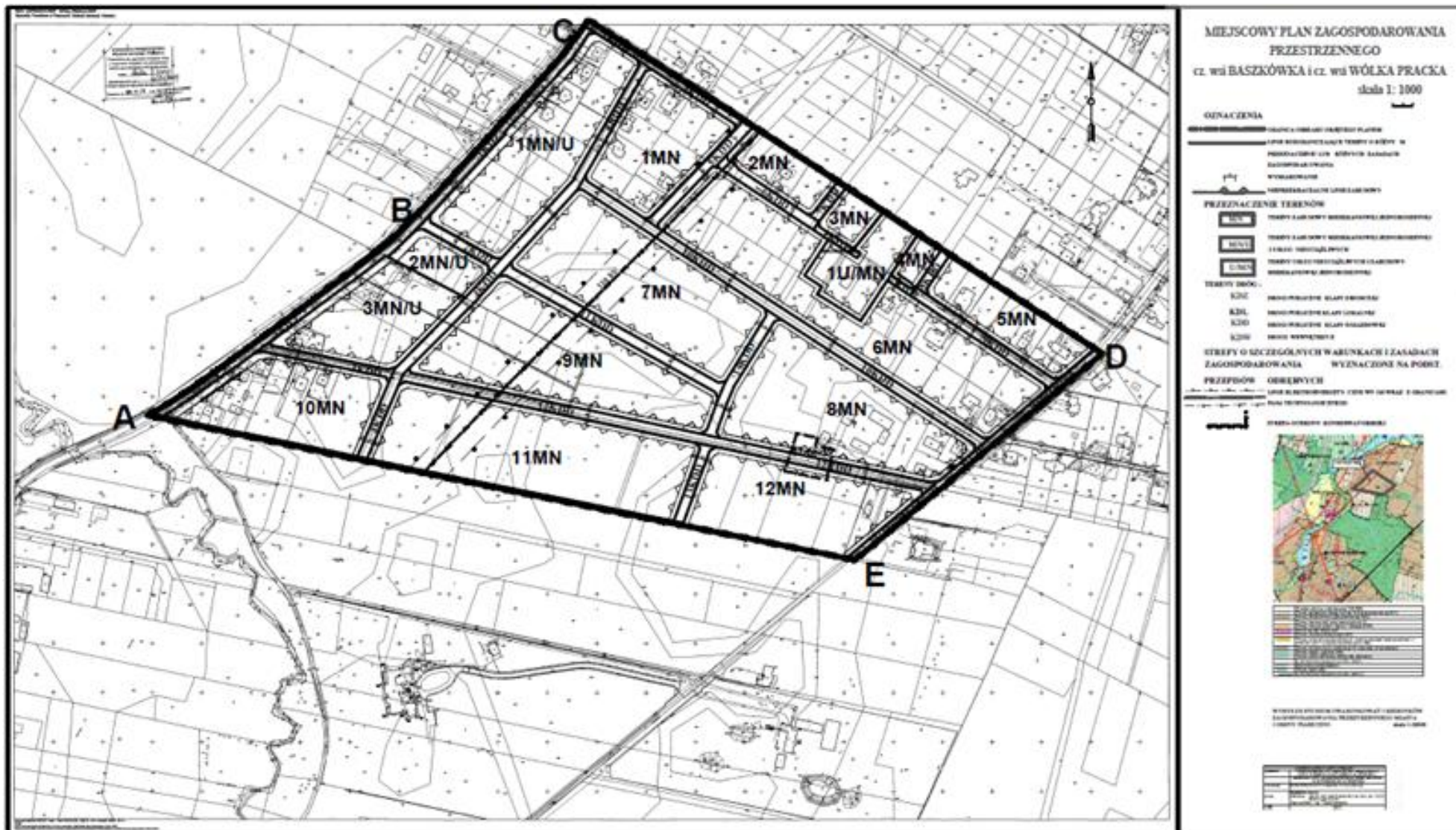
§ 36. Plan dopuszcza możliwość kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu do czasu wprowadzenia funkcji przewidzianych ustaleniami planu.

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

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
mgr inż. Piotr Obłoz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 1501/XLIX/2014
 Rady Miejskiej w Piasecznie
 z dnia 27 sierpnia 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 1501/XLIX/2014
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 27 sierpnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Baszkówka i części wsi Wólka Pracka**

Ip	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..... z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
	2013-07-22	Właściciele działki 40/3	przesunięcia drogi 4KDD max. w kierunku obszaru 11 MN	Dz. Nr ew. 40/3			częściowo nieuwzględniona		częściowo nieuwzględniona	Droga dojazdowa została przesunięta ze środka działki na jej granicę w kierunku obszaru 10 MN i wyznaczona w połowie (5,0 m) z dz. nr ew. 40/3 i w połowie (5,0m) z dz. nr ew. 40/2
	2013-08-02	Właściciel dz. Nr ew. 38/1	Dotyczy braku zgody na drogę 3KDD o szer. 8,0 m w liniach rozgraniczających	Nr ew. 38/1			nieuwzględniona		nieuwzględniona	
	2013-09-05	Współwłaścicielka dz. Nr ew. 40/3	Dotyczy braku zgody na przeprowadzenie drogi 4KDD przez działkę 40/3	Nr ew. 40/3			nieuwzględniona		nieuwzględniona	Droga dojazdowa 4 KDD została przesunięta ze środka działki na jej granicę w kierunku obszaru 10 MN i wyznaczona w połowie (5,0 m) z dz. nr ew. 40/3 i w połowie (5,0m) z dz. nr ew. 40/2
	2013-12-16	Właściciele działki nr ew. 42/12	Brak uzasadnienia w ustaleniu stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla obszarów objętych już Uchwałą Nr 977/XLVII/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie dnia 24.10.2001 sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi BASZKÓWKA II. Określenie wspomnianej stawki powinno dotyczyć obszarów, dla których nie było obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla których można sprzyjać <i>stawkę</i> zgodnie z projektem, a dla obszarów objętych obowiązującym planem miejscowych należy przyjąć <i>stawkę</i> 0%.	Obszar objęty planem			nieuwzględniona		nieuwzględniona	Plan miejscowy nie rozstrzyga czy nastąpił wzrost wartości w wyniku jego uchwalenia, jedynie ustala wysokość stawki procentowej, a o naliczeniu ewentualnej opłaty rozstrzyga rzeczoznawca majątkowy z chwilą wyceny nieruchomości

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 1501/XLIX/2014
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 27 sierpnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Baszkówka i części wsi Wólka Pracka oraz zasadach ich finansowania.

I. Wstęp.

II. Podstawy prawne.

III. Cele i metody opracowania.

IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy.

Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Baszkówka i części Wólka Pracka terenu ograniczonego :

od str płn-zach. osi ul. Ogrodowej;

od str. płn – wsch. osi ul. Brzaskwiniowej oraz północnymi granicami położonych w Baszkówce działek nr ew.: 40/60, 40/39, 40/50, 40/51, 40/52, 40/53, 40/64, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/25 do przecięcia z osi ul. Wierzbowej;

od str. pld-wsch. osi ul. Wierzbowej i granicą działki 84 (ul. Skowronka), do przecięcia z przedłużeniem pld-wsch. granicy działek nr 47 i 48;

od str. pld – zach. południową granicą położonych w Wólce Prackiej działek nr ew. 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42/1, 40/3, 40/2, 38/4, 37/1, 37/2 i przedłużeniem do osi ul. Ogrodowej

I. Wstęp

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647),

II. Podstawy prawne

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012r. poz. 647 ze zm.),
- Ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.)
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603, ze zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz.148, ze zm.)

III. Cele i metody opracowania

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych Miasta i Gminy Piaseczna oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy.

IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy Piaseczno

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy określa ustawa o finansach publicznych.

Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art.3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art.4.

Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Budżet Gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy.

Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).

Programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Gminie zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyśpieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.