

UCHWAŁA NR 542/XXI/2016
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 11 maja 2016 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Chylice dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 60 i 63

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 199 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr 1080/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Chylice dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 60 i 63, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice, zwany dalej planem;
2. Planem objęto obszar ograniczony granicami działek o nr ew. 60 i 63.

§ 2.

Integralnymi częściami planu 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, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym,

10) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,

11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak dla terenu objętego granicami planu ustaleń w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w granicy obszaru objętego planem;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach planu takich obiektów i terenów.

§ 4.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi,

5) klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulicy,

6) wymiarowanie odległości (w metrach).

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) 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 – nie spełniające wymogów wymienionych w lit. a);

3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, granicy działki lub innego

obiekty, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów;

5) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiących nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzonych części działki budowlanej pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

6) froncie działki – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;

7) wymianie – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego obiektu budowlanego i budowę nowego o tych samych gabarytach.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem.

§ 6.

Plan ustala przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych - oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN/U;

2) tereny drogi publicznej klasy drogi zbiorczej (część północnego fragmentu) – oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ (ulica Starochylicka).

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 7.

Plan ustala, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

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

2) ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

a) dróg i związanych z nimi urządzeń,

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

3) 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 granicę 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;

4) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu 1MN/U.

§ 8.

Plan przyjmuje kwalifikację terenów MN/U do grupy terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

Rozdział 3.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 9.

1. Plan ustala minimalną odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy – 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ (ulica Starochylicka).
2. Wszelka nowa zabudowa na terenie funkcjonalnym, na którym wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. 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. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających ulicy.
2. Ustala się, że lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować: utrudnień w komunikacji, ograniczeń widoczności, utrudnień percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.
3. Ustala się zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych.
4. Dopuszcza się umieszczanie na elewacjach budynków oraz w linii ogrodzenia działki szyldów i reklam pod warunkiem, że promują osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi i przedsięwzięcia związane z nieruchomością, na której się znajdują. Maksymalna łączna powierzchnia szyldów i reklam nie może przekraczać 3.0 m².

§ 11.

Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie należy sytuować od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu,
- 2) 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) w przypadku realizacji cokołu musi on posiadać prześwity o wymiarach 15.0 cm na 15.0 cm i minimum co 10.0 m usytuowane na poziomie terenu, umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt,
 - d) ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe, z zastrzeżeniem lit. f, przy czym powierzchnia ażuru powinna wynosić min. 50% powierzchni ogrodzenia,
 - e) zakazuje się realizacji ogrodzeń z przesłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
 - f) wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń, o których mowa w lit. e,
 - g) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 12.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
 - 1) szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy realizowanej w formie wolnostojącej – min. 18.0 m,
 - b) dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej – min. 12.0 m;
 - 2) normatyw minimalnej wielkości działki:
 - a) dla zabudowy realizowanej w formie wolnostojącej – 900 m²,
 - b) dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej – 500 m².
3. Kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego od 70° do 110°.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o szerokości frontu mniejszej niż określona w ust. 2 pkt 1 i wielkości mniejszej niż określona w ust. 2 pkt 2 w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

§ 13.

1. Plan ustala powiązanie infrastruktury technicznej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci.
2. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

§ 14.

Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Starochylicką, której część północnego fragmentu oznaczono w planie.

§ 15.

1. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 m.p. / 1 lokal mieszkalny,
 - 2) dla zabudowy usługowej – 3 m.p./ na każde 100m² pow. użytkowej natomiast dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m. p.;
2. Plan ustala, w przypadku realizacji na działce funkcji mieszkaniowej i usługowej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

3. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę

§ 16.

1. Plan ustala zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody.
2. Plan ustala dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych

§ 17.

1. Plan ustala sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Plan ustala, że wszystkie projektowane i rozbudowywane obiekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Plan dopuszcza (do czasu realizacji infrastruktury zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej) tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników (szamb) wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem podłączenia tych budynków do zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej.
4. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
5. Plan ustala w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej - powierzchniowo na teren własnej działki;
 - 2) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód z działek - do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.;
 - 3) z dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych - do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
 - 4) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

Ustalenia dotyczące zapotrzebowania w energię elektryczną

§ 18.

1. Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, na warunkach określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Plan ustala stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym.
4. Plan dopuszcza stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym.

5. Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

6. Plan dopuszcza kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

§ 19.

Plan ustala zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące usuwania odpadów stałych

§ 20.

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 w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło

§ 21.

1. Plan ustala, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii.

Ustalenia dotyczące telekomunikacji

§ 22.

1. Plan ustala pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.

2. Plan dopuszcza lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 6.

Szczegółowe ustalenia dla terenu MN/U.

§ 23.

1. Dla terenu 1MN/U plan ustala następujące przeznaczenie terenu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych.

2. Zasady zagospodarowania przestrzennego:

1) zachowuję się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;

- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny wolnostojący lub jeden budynek (segment) w zabudowie bliźniaczej i jeden budynek usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszcza się realizację kolejnych budynków mieszkalnych na działce budowlanej w przypadku, gdy dla każdego następnego budynku mieszkalnego zostanie zapewniona minimalna powierzchnia zgodna z pkt 10 lit. a i b;
- 4) dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym i usługowym trzeciego budynku: gospodarczego lub garażowego (w sumie maksymalnie 3 budynki) z zachowaniem ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obiektów usługowych – 11.0 m;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 6.0 m;
- 7) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej – 0.004;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej – 0.8;
- 10) nowo wydzielane działki budowlane winny posiadać powierzchnię:
 - a) dla zabudowy realizowanej w formie wolnostojącej – min. 900 m²,
 - b) dla zabudowy realizowanej w formie bliźniaczej – min. 500 m²;
- 11) dopuszcza się 20% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dla jednej działki, która nie spełnia wymogów określonych w pkt 10 lit. a i b;
- 12) ustala realizację dachów, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45° przy czym dopuszcza się dachy o zmiennej geometrii, inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią;
- 13) ustala stosowanie na dachach tradycyjnych materiałów wykończeniowych odpowiednio do przyjętej geometrii dachu, w tym dachówkę, blachodachówkę, gont, strzechę i innych;
- 14) ustala obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe;
- 15) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70 %;
- 16) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony – wg wskaźnika określonego w §15 ust. 1.

DZIAŁ IV.

Rozdział 7.

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 24.

Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, w wysokości:

- 1) dla terenów MN/U - 20 %,
- 2) dla terenów KDZ - 0 %.

DZIAŁ V.

Rozdział 8.

Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe.

§ 25.

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

§ 26.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 27.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piasecznie

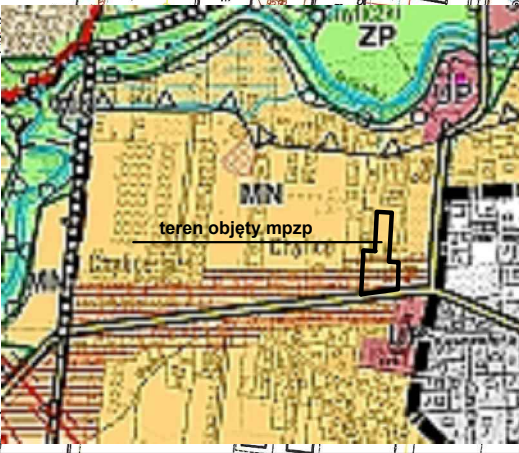
mgr inż. Piotr Obłoz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

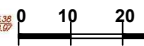
cz. wsi CHYLICE

dla działek oznaczonych nr ew. 60 i 63.

skala 1:1000



—	Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK)
—	Granica ochrony ekologicznej (WOCEK)
—	Tereny usług publicznych (UP)
—	Tereny mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)
—	Tereny handlowo-usługowe (U)
—	Tereny cieków wodnych (WS)
—	Tereny zielone (ZP-parki, ZD-ogrody działkowe)
—	Linie elektroenergetyczne (110kV, 220kV)



1MN/U

1KDZ

USTALENIA PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE
	PRZEZNACZENIE TERENÓW
1MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG NIEUZIĘLIWYCH
1KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY W ZĘPIEDU MIASTA I GMINY PIASECZNO, 05-500 PIASECZNO, ul. KOŚCIUSZKI 5	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO cz. wsi CHYLICE dla działek oznaczonych nr ew. 60 i 63 RYSUNEK PLANU – załącznik Nr 1 do Uchwały	
Wykonawca:	PROJEKTU PLANU:
temat planu:	mgr inż. arch. Jacek Ryziński nr upr. do pl. prz. 112090
Autorzy:	mgr inż. Magdalena Kabela - Rybacka
1:1000	mgr Wojciech Roso dr inż.

STARSZA PIASECZYŃSKI
 Wydział Geodezji i Katastru
 Poświadczam zgodność niniejszej mapy z oryginałem w oparciu o państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
 Chylce
 2882/13
 2013-10-10
 Podinspektor

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 542/XXI/2016

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 11 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Chylice dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 60 i 63

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	26.10.2015	L. dz. 997697/UA	Zmiana treści § 11 pkt 4 wyłożonego proj. planu na treść § 15 pkt 2 dotyczącego obowiązującego planu brzmiąca: "na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m ² . Powyższe pozwoli na zachowanie spójnych zapisów dla wyłożonego i obowiązującego dotychczas planu MPZP którego zapisy nie zmieniają się dla przyległych działek przy ul. Starochylickiej.	Obszar proj. planu	"Dopuszcza się umieszczenie szyldów i reklam na elewacjach budynków pod warunkiem, że promują osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi i przedsięwzięcia związane z nieruchomością, na której się znajdują. Maksymalna powierzchnia szyldów i reklam nie może przekraczać 3.0 m ²	+	-	+	-	Dodanie zapisu dotyczącego dopuszczenia lokalizacji szyldów i reklam na ogrodzeniach.
2.	26.10.2015	L. dz. 997701/UA	Uzupełnienie treści § 10 wyłożonego projektu planu poprzez dodanie nowego pkt nr 4 o treści brzmiącej jak 13 pkt 6 dotychczas obowiązującego planu : "Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń ust. 1	Obszar proj. planu	Brak takiego zapisu.		-		-	Brak takich odstępstw na rysunku planu.

			jedynie w sytuacjach oznaczonych na rysunku planu." Powyższe pozwoli na łatwiejsze zagospodarowanie działki.							
3.	26.10.2015	L. dz. 997705/UA	1. Usunięcie całej treści § 12 pkt 1 podpunkt 2 wers c wyłożonego projektu planu : "W przypadku realizacji cokołu musi on posiadać prześwity o wymiarach 15,0 cm na 15,0 cm usytuowanie na poziomie terenu umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt. " 2. Ponumerowanie następnym wariantów wg kolejności. Powyższe uzasadniono, tym, iż przechodzenie zwierząt z terenu działek na teren drogi oznaczonej symbolem 1KDZ (ulicy Starożylickiej), będącej bardzo ruchliwą drogą powiatową, może przyczynić się do groźnych i poważnych wypadków z udziałem pieszych i pojazdów związanych z nagłym wtargnięciem zwierząt pod nadjeżdżające pojazdy.	Obszar proj. planu	Zapis zacytowany jako treść uwagi.		-		-	Zapis ten wynika z uzgodnień planów miejscowych z Wydziałem Ochrony Środowiska i Gospodarki Rolnej tut. Urzędu.
4.	26.10.2015	L. dz. 997707/UA	Uzupełnienie treści § 12 pkt 1 ppkt 2 o nowy wers po obecnym wersie g wyłożonego projektu planu brzmiący: " gazociągi winny przebiegać w odległości min. 0.5 m od linii ogrodzeń. Powyższe zostało uzasadnione tym, iż projektanci sieci na zlecenie gazowni lub innych podmiotów, bardzo często nie sprawdzają czy w terenie istnieją ogrodzenia i projektują te sieci za blisko faktycznie istniejących ogrodzeń. W konsekwencji właściciele posesji mogli by być zmuszani do przebudowy ogrodzeń lub też przebudowy tak wybudowanych sieci, przez w/w zakłady lub urzędy administracji.	Obszar proj. planu	Brak takiego zapisu.		-		-	Wynika to z przepisów odrębnych.
5.	26.10.2015	L. dz. 997711/UA	Zmiana treści § 25 wyłożonego projektu planu wartości stawki procentowej dla terenów MN/U - z wartości 20%, na wartość 0%. Powyższe uzasadniono tym, iż powodem przystąpienia do opracowania zmiany planu było bezzasadne i bezprawne	Obszar proj. planu	"Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od		-		-	Zapis jest zgodny z zapisami opracowywanych planów miejscowych, a także obowiązującym na tym terenie planie, co powoduje, że zapisy obowiązującego i opracowywanego planu są spójne.

			<p>wrysowanie drogi oznaczonej symbolem 9KDW w dotychczas obowiązującym planie bez zgody właściciela i uzasadnienia.</p> <p>Teren, na którym położona jest droga wewnętrzna 9KDW jest terenem o obszarze przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe, określonym już w planie dla gminy Piaseczno z 1985 r., a następnie utrzymanym w planie z 2001 r. Zatem bezprawna zmiana tego terenu na drogę wewnętrzną w 2008 r. znacznie pogorszyła warunki zagospodarowania działki nr 63 i obniżyła znacznie jej wartość.</p> <p>Konsekwencją powyższego może być konieczność zapłaty tzw. renty planistycznej od terenu, który od prawie 29 lat miał przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe, a dla którego z rażącym naruszeniem prawa zmieniono przeznaczenie w planie na teren drogi wewnętrznej.</p> <p>Ponadto dla pozostałej części działki nr 63 i dla działki nr 60 teren ma przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe i usługi i w projekcie przedmiotowego planu jego przeznaczenie nie zmienia się, zatem przyjęcie stawki 0% jest uzasadnione, w tym również zachowaniem interesu społecznego.</p>		<p>wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, w wysokości:</p> <ul style="list-style-type: none"> · dla terenów MN/U - 20%." 					
6.	26.10.2015	L. dz. 997714/UA	<p>Zmiana części graficznej - rysunku planu wykonanym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały zatw. proj. planu, przebiegu linii rozgraniczającej od ulicy Starochylickiej (1KUZ) w części południowej, poprzez jej przesunięcie do linii granicznej działki nr 63 z ulicą Starochylicką. Powyższe uzasadniono tym, iż pozwoli to na poprawę warunków zagospodarowania dz. nr 63. Takie też było stanowisko Zarządu Powiatu, który nie będzie inwestował w poszerzenie ulicy Starochylickiej, z uwagi na konieczne bardzo duże nakłady na wielu drogach powiatowych i nie chciał poszerzenia pasa drogowego.</p>	Obszar proj. planu	Rysunek proj. planu	-	-	Linia rozgraniczająca ulicy Starochylickiej została zaprojektowana zgodnie z obowiązującym mpzp cz. wsi Chylice zatwierdzonym Uchwałą Nr 655/XXIV/2008 z dnia 2.07.2008 r. Przesunięcie przedmiotowej linii rozgraniczającej do linii granicznej działki nr 63 z ulicą Starochylicką spowoduje zawężenie przedmiotowej drogi wzdłuż działki nr ew. 63 i skutkować będzie brakiem zgodności planu z warunkami określonymi dla dróg zbiorczych (min. 20 m) w Rozp. Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w spr. war. technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie. Doprowadzi to też do zaburzenia ładu przestrzennego w miejscu gdzie realizowany jest projekt planu, podczas		

										gdy to właśnie plan jest narzędziem, który ma określać zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zarząd Starostwa Powiatowego uzgodnił przebieg linii rozgraniczającej ulicy Strochylickiej w opracowywanym planie miejscowym.
7.	26.10.2015	L. dz. 997717/UA	Zmiana na części graficznej - rysunku planu wykonanym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały zatw. proj. planu, przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy Starochoylickiej (1KUZ) w części południowo-wschodniej działki nr 63, na odcinku około 6-7 m od granicy z sąsiednią działką od strony wschodniej (dz. nr 69/12), w ten sposób aby nieprzekraczalna linia zabudowy przebiegała w linii prostej wzdłuż ściany frontowej budynku przylegającego do tej linii od strony południowo-wschodniej działki nr 63, aż do granicy z działką 69/12. Powyższe uzasadniono tym, iż pozwoli to na poprawę warunków zagospodarowania dz. nr 63, w tym prostą rozbudowę wymienionego budynku.	Obszar proj. planu	Rysunek proj. planu		-		-	Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Starochoylickiej została zaprojektowana zgodnie z obowiązującym mpzp cz. wsi Chylice zatwierdzonym Uchwałą Nr 655/XXIV/2008 z dnia 2.07.2008 r. Zmiana przebiegu tej linii spowoduje zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż działki nr ew. 63. Doprowadzi to do zaburzenia ładu przestrzennego w miejscu gdzie realizowany jest projekt planu, podczas gdy to właśnie plan jest narzędziem, który ma określać zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.