

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO

**UCHWAŁA Nr 753/XXVII/2012**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**  
z dnia 21.11.2012 r.  
W sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
części wsi Chylice

Sporządził:

**Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno**

**WYKONAWCY:**

**WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**  
**URZĘDU MIASTA I GMINY PIASECZNO**  
**05-500 PIASECZNO UL. KOŚCIUSZKI 5**

**AUTORZY:**

- urbanistyka: mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski  
nr upr. do pl. prz. 1120/90  
OIU NR WPISU WA-178
- opracowanie graficzne : mgr Wojciech Rosochacki

**UCHWAŁA nr 753/XXVII/2012**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**  
**z dnia 21 listopada 2012 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Chylice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz.U. poz. 647 z dnia 12 czerwca 2012 r.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 154/IX/2011 z dnia 15.06.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Chylice**, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy uchwała co następuje:

**DZIAŁ I. ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice , zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

Planem objęto obszar ograniczony: **od wschodu:** południowo-zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Piaskowej (wyznaczoną miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice zatwierdzonym uchwałą nr 655/XXIV/2008 z dnia 02.07.2008r., Rady Miejskiej w Piasecznie), **od północy:** północną granicą działki nr ew. 291 i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim do zachodniej granicy działki nr ew. 229/25; **od zachodu:** zachodnią granicą działek nr ew. 229/25, 229/15, 229/22, 229/23 **od południa:** południową granicą działek nr ew. 295/2, 295/7, 295/6, 295/5, 295/4, 295/3 i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim poprzez działkę nr ew. 356 (dr) i południową granicą działki nr ew. 240 i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim do zachodniej granicy działki nr ew. 229/23. którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Integralnymi częściami uchwały są:

1. tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
2. część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej 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,
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.

#### § 4.

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) 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 przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz 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.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w obszarze objętym planem obiektów podlegających uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 2) 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.
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

#### § 5.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
  - 3) linie rozgraniczające ulic,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi urządzenia i obowiązujące strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV,
  - 2) zasięg stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania od linii elektroenergetycznych WN 110 kV,
  - 3) gazociąg wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) dn 400 mm,
  - 4) zasięg strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) dn 400 mm,
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

#### §6.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **przepisach 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 którym 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 nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, których nie zalicza się zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (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 wyznaczone na działce 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) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku a najwyższym punktem przekrycia dachu,
- 10) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.
- 11) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć jedną działkę lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę.
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji na działce budowlanej do jej powierzchni,
- 13) **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,
- 14) **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.
- 15) **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; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzeni lub pojazdem samobieżnym;
- 16) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej.
- 17) **planszy reklamowej** – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczanego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia

działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczania terenów objętych planem.**

##### **§ 7.**

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno plan ustala, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa.

##### **§ 8.**

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. Tereny mieszkaniowo - usługowe - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;

##### **§ 9.**

1. Plan ustala podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) drogi publiczne klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDL**;
- 2) drogi publiczne klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**;

### **Rozdział 2**

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

##### **§ 10.**

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji zasad zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice jest:

1. umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i usług 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.

##### **§ 11.**

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

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§12.**

1. Plan ustala, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
  - 1) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
  - 2) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
  - 3) 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,
  - 4) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
  - 5) ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów i urządzeń 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,
  - 6) 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.
  - 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
  - 8) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
  - 9) obszar objęty planem wskazuje się jako położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222
  - 10) w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 ustala się zakaz lokalizacji obiektów i instalacji, wymagających postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko ;
  - 11) plan ustala zasięg szkodliwego oddziaływania linii wysokiego napięcia wynoszący po 15,0 m w każdą stronę od osi linii 110 kV.  
Na terenie położonym w zasięgu strefy ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj.:
    - a) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną;
    - b) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.
2. Plan ustala zasięg strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) dn 400 mm wynoszącej po 15,0 m w każdą stronę od osi gazociągu.
3. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 2 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## Rozdział 4

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

#### § 13.

1. Plan ustala następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - 1) 5,0 m od linii rozgraniczającej ul. lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL**;
  - 2) 5,0 m od linii rozgraniczającej ul. Dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD**;
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których 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, w tym zapisów rozdziału określającego zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

#### §14.

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan:
  - 1) ustala realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (tereny **MN**) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wolnostojącej (tereny **MN/U**);
  - 2) dopuszcza:
    - a) na działce mieszkaniowej (**tereny MN**) poza budynkiem mieszkalnym lokalizowanie drugiego budynku gospodarczego lub garażowego /w sumie **2 budynki**/
    - b) na działce mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (**tereny MN/U**) poza budynkiem mieszkalnym lokalizowanie drugiego budynku usługowego oraz budynku gospodarczego lub garażowego /w sumie **3 budynki**/
  - 3) ustala wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **0,1**,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej – **0,1** ;
  - 4) ustala wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –**0,5**,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej –**0,6**;
  - 5) dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z ustaleniami dla terenu **MN**;
2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:
  - 1) ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - **11 m** dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 1MN/U**;
  - 2) ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - **9 m** dla terenów oznaczonych symbolem **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U**;
  - 3) ustala front działki powstałej w wyniku podziałów nie mniejszy niż **18 m** ;
  - 4) nakazuje 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,
  - 5) ustala stosowanie na dachach tradycyjnych materiałów wykończeniowych odpowiednio do przyjętej geometrii dachu, w tym dachówkę, blachodachówkę, gont, strzechę i innych,

- 6) ustala nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
- 7) 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,
- 8) powierzchnię biologicznie czynną działek nie mniejszą niż **70%** powierzchni ogólnej działki;
- 9) sumę powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie większą niż **30 %** powierzchni ogólnej działki;
3. W przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w ust.2 pkt 4-7,
4. zasady, o których mowa w ust. 2 pkt 4-7 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży.
5. Dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych nie będących budynkami (jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze);

#### **§15.**

1. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających ulic.
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 nośników reklamowych.
4. Dopuszcza się umieszczanie szyldów i plansz reklamowych na elewacjach budynków pod warunkiem, że ich treść związana jest z prowadzoną działalnością. Maksymalna powierzchnia szyldów, tablic i plansz reklamowych nie może przekraczać 3.0 m<sup>2</sup>.

#### **§ 16.**

1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - 1) ogrodzenie należy sytuować 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 powinna wynosić min. 50% powierzchni ogrodzenia
    - d) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
2. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.
3. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy lub drodze wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10.0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

#### **§ 17.**

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



## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

#### **§ 18.**

1. Na obszarze planu ustala się możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
  - 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w **ust. 2**;
  - 2) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż **70 °** i nie większym niż **110 °**;
  - 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych i dojazdów niepublicznych nie wyznaczonych na rysunku planu do obsługi nowo wydzielanych działek.
2. Plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej:
  - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami **1MN, 1MN/U, - 900 m<sup>2</sup>**;
  - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych symbolem **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U - 1500 m<sup>2</sup>**;
3. Dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w **ust. 2**
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 2 i szerokości frontu działki mniejszym niż ustalony w § 14 ust. 2 pkt 3:
  - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ust. 2
  - 2) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej
5. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż ustalone w ust. 2, których podział został dokonany przed wejściem w życie planu lub wynika z realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy.
6. W granicach terenów **1MN/U i 2MN/U** dopuszcza się zabudowę na działkach o powierzchni mniejszej niż ustalone w ust. 2 oraz froncie działki mniejszym niż ustalony w **§ 14 ust. 2 pkt 3**.
7. wydzielonych w wyniku realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, których powierzchnia liczona jest łącznie z częścią działek położonych poza granicami niniejszego planu.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dla obszarów wymagających szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,**

#### **§ 19.**

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu:
  - 1) stref szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i 110 kV,
  - 2) strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia 400 dn,
2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska.
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w ust. 2, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

4. Wskazuje się zasięg **strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych elektroenergetycznych** linii SN wynoszącej po 5,0 m w każdą stronę od osi linii SN i 15,0 m w każdą stronę od osi linii 110 kV.
5. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 4 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:
  - 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
  - 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.
6. Wskazuje się zasięg **strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) dn 400 mm** wynoszącej po 15,0 m w każdą stronę od osi gazociągu.
7. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 6 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
8. Strefy, o których mowa w ust.4 mogą być weryfikowane po zastosowaniu zasad ustalonych w ust. 3, w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 20.**

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 ulic istniejących i projektowanych.
3. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej.
4. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.
5. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu.
6. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych. W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii średniego napięcia na sieci kablowe.
7. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
8. Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu wymagań określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi.
9. Jako obowiązujący plan przyjmuje : docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
10. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody, do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków i systemu wodociągów.

11. Nakazuje się podłączenie istniejącej zabudowy do systemów kanalizacyjnego i wodociągowych po ich realizacji.
12. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników dla funkcji:
  - 1) mieszkaniowej:- **2 m.p. / 1 lokal mieszkalny**
  - 2) usługowej – **3 m.p./ na każde 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej natomiast dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m. p.**

### **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

#### **§ 21.**

1. Plan ustala powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Piaskową , której południowo zachodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie.
2. W granicach planu ustala się:
  - 1) **1KDL, 2KDL** – ulice lokalne o szerokościach w liniach rozgraniczających **12.0 m**;
  - 2) **1KDD, 2KDD** - ulice dojazdowe o szerokościach w liniach rozgraniczających **10.0 m**;
  - 3) **3KDD** - wschodnią linię rozgraniczającą ulicy dojazdowej w odległości **5,0 m** od osi (*połowa pasa drogowego*);

#### **§ 22.**

Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się min. szerokość – 6,0 m.

#### **§ 23.**

1. Plan ustala zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami **§20 ust 12**,
2. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki własnej
3. Plan ustala, w przypadku realizacji na działce funkcji usługowej i mieszkaniowej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

### **Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę**

#### **§ 24.**

1. Plan ustala zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. poz.) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody, znajdujące się poza obszarem opracowania.
2. Plan ustala dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przepisami odrębnymi.
3. Plan ustala, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
4. Plan ustala zakaz zastosowania indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.
5. Plan ustala stosowanie hydrantów naziemnych.

### **Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych**

#### **§ 25.**

1. Plan ustala sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
2. Plan ustala, że wszystkie projektowane i rozbudowywane obiekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci kanalizacyjnej,

3. Plan dopuszcza (do czasu realizacji infrastruktury zbiorczej sieci kanalizacyjnej) 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 po przeprowadzeniu bilansu chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania;
  - 2) nakaz 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, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych;
  - 4) nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzenia zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające;
  - 5) 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.
6. Plan dopuszcza retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych

### **Ustalenia dotyczące zapotrzebowania w energię elektryczną**

#### **§ 26.**

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 zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Plan ustala, przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi na warunkach określonych przepisami odrębnymi.
5. Plany zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół obiektów.
6. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, plan ustala obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach określonych przepisami odrębnymi,
7. Plan ustala lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami § 18.
8. Plan ustala zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.

9. Plan ustala nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

#### **Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:**

##### **§ 27.**

1. 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,
2. Planu ustala, że gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą,
3. Plan ustala linię ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu,
4. Plan ustala 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 szczególnych i odrębnych.
5. Plan ustala, że dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
6. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody
7. Dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw

#### **Ustalenia dotyczące usuwania odpadów stałych**

##### **§ 28.**

1. Plan ustala wywóz nieczystości stałych na wysypisko poza obszar objęty planem.
2. Plan ustala w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Plan ustala docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektów do sieci kanalizacji.

#### **Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło**

##### **§ 29.**

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 inne odnawialne źródła energii ekologicznie czyste. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

## Ustalenia dotyczące telekomunikacji

### § 30.

1. Plan ustala pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.
2. Plan dopuszcza budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Plan dopuszcza lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

### Rozdział 7

## Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów.

### § 31.

1. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
  - 1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.
  - 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania oraz lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej , na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę

## DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

### Rozdział 8

## Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

### § 32.

1. Dla terenu **1MN** plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu:  
**teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej.**
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
  - 2) nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi mają nie większy niż 30% udział w wykorzystaniu powierzchni całkowitej obiektu;
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania towarzyszących zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej parterowych budynków gospodarczych, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zgodną z ustaleniami **§14 ust 2 pkt 1;**
  - 5) 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;
  - 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami **§14 ust 1 pkt 3 lit. a;**
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami **§14 ust 1 pkt 4 lit. a;**
  - 8) nowo tworzone działki winny posiadać powierzchnię zgodną z ustaleniami **§18 ust 2 pkt 1;**

- 9) front działki powstałej w wyniku podziałów zgodny z ustaleniami **§14 ust. 2 pkt 3** ;
- 10) nakazuje się realizację dachów zgodnie z **§14 ust. 2 pkt 4 i 5**;
- 11) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków zgodnie z **§14 ust. 2 pkt 6** ;
- 12) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków zgodnie z **§14 ust. 2 pkt 7 lit. a i b**;
- 13) obowiązują wymogi z zakresu ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami **§12**;
- 14) powierzchnia biologicznie czynna działek zgodnie z ustaleniami **§14 ust. 2 pkt 8**;
- 15) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej zgodnie z ustaleniami **§14 ust. 2 pkt 9**;
- 16) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w **§20 ust 12 pkt 1**

### **§ 33.**

1. Dla terenów **1MN/U** plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie: **tereny zabudowy** mieszkaniowej i usługowej ;
  - 1) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w formie wolnostojącej poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku usługowego oraz budynku gospodarczego lub garażowego ( w sumie trzy budynki ) pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zgodną z ustaleniami **§14 ust 2 pkt 1**;
  - 5) 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;
  - 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami **§14 ust 1 pkt 3 lit. b**;
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami **§14 ust 1 pkt 4 lit. b**;
  - 8) nowo tworzone działki winny posiadać powierzchnię zgodną z ustaleniami **§18 ust 2 pkt 1 i ust. 3**;
  - 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów zgodny z ustaleniami **§14 ust. 2 pkt 3** ;
  - 10) nakazuje się realizację dachów zgodnie z **§14 ust. 2 pkt 4 i 5**;
  - 11) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków zgodnie z **§14 ust. 2 pkt 6** ;
  - 12) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków zgodnie z **§14 ust. 2 pkt 7 lit. a i b**;
  - 13) obowiązują wymogi z zakresu ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami **§12**;
  - 14) powierzchnia biologicznie czynna działek zgodnie z ustaleniami **§14 ust. 2 pkt 8**;
  - 15) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej zgodnie z ustaleniami **§14 ust. 2 pkt 9**;
  - 16) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w **§20 ust 12 pkt 2**.

### § 34.

1. Dla terenu **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U** plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie: **tereny zabudowy** mieszkaniowej i usługowej ;
  - 1) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w formie wolnostojącej poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku usługowego oraz budynku gospodarczego lub garażowego ( w sumie trzy budynki ) pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych, których wysokość nie może przekraczać 6,0 m
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodną z ustaleniami **§14 ust 2 pkt 2;**
  - 5) 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;
  - 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami **§14 ust 1 pkt 3 lit. a;**
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami **§14 ust 1 pkt 4 lit. a;**
  - 8) nowo tworzone działki winny posiadać powierzchnię zgodną z ustaleniami **§18 ust 2 pkt 2 i ust 3;**
  - 9) front działki powstałej w wyniku podziałów zgodny z ustaleniami **§14 ust. 2 pkt 3 ;**
  - 10) nakazuje się realizację dachów zgodnie z **§14 ust. 2 pkt 4 i 5;**
  - 11) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków zgodnie z **§14 ust. 2 pkt 6 ;**
  - 12) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków zgodnie z **§14 ust. 2 pkt 7 lit. a i b;**
  - 13) obowiązują wymogi z zakresu ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami **§12;**
  - 14) powierzchnia biologicznie czynna działek zgodnie z ustaleniami **§14 ust. 2 pkt 8;**
  - 15) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej zgodnie z ustaleniami **§14 ust. 2 pkt 9;**
  - 16) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w **§20 ust 12 pkt 2.**



## Rozdział 9 Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

### § 35.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi: lokalne (KDL) i dojazdowe (KDD) wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
2. Drogi lokalne i dojazdowe tworzą publiczny układ komunikacyjny.
3. W obszarze planu ustala się następujące publiczne ciągi komunikacyjne:

lp	Nazwa drogi/ulicy	Symbol przeznaczenia	klasa	Min. szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1	projektowana	1KDL	lokalna	12,0
2	projektowana	2KDL	lokalna	12,0
3	ul. Przejazd - istniejąca	1KDD	dojazdowa	10,0
4	projektowana	2KDD	dojazdowa	10,0
5		3KDD	dojazdowa	10,0 - w granicach planu pas o szerokości 5,0 m

### § 36.

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej.
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po uprzednim podczyszczeniu, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy.

## DZIAŁ IV Rozdział 10

### Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

### § 37.

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:  
dla terenów **MN, MN/U - 20 %**  
dla terenów **KDL, KDD - 0 %**

## **DZIAŁ V**

### **Rozdział 10 Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe**

#### **§ 38.**

Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice i zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 655/XXIV/2008 z dnia 2 lipca 2008 r. ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 143, poz. 5053 z dnia 22 sierpnia 2008 r.)

#### **§ 39.**

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

#### **§ 40.**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

#### **§ 41.**

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

# Uzasadnienie

## **Do Uchwały Nr 753/XXVII/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 21.11.2012r.**

### **w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice**

Niniejsza uchwała jest kolejnym etapem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy Piaseczno, w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Piaseczno i dotyczy obszaru cz. wsi Chylice ograniczonego:

- **od wschodu:** południowo-zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Piaskowej (wyznaczoną miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice zatwierdzonym uchwałą nr 655/XXIV/2008 z dnia 02.07.2008r., Rady Miejskiej w Piasecznie);
- **od północy:** północną granicą działki nr ew. 291 i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim do zachodniej granicy działki nr ew. 229/25;
- **od zachodu:** zachodnią granicą działek nr ew. 229/25, 229/15, 229/22, 229/23;
- **od południa:** południową granicą działek nr ew. 295/2, 295/7, 295/6, 295/5, 295/4, 295/3 i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim poprzez działkę nr ew. 356 (dr) i południową granicą działki nr ew. 240 i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim do zachodniej granicy działki nr ew. 229/23.

**Istotą planu jest ustalenie układu komunikacyjnego w powiązaniu z układem zewnętrznym, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy uwzględnieniu ograniczeń w inwestowaniu wynikających z przebiegu linii wysokiego napięcia i gazociągu wysokiego ciśnienia. Uchwalenie planu umożliwi racjonalne wykorzystanie tych terenów.**

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 647 z dnia 12 czerwca 2012 r.), plan sporządzony został zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Prace nad jego sporządzaniem podjęto po dokonaniu wymaganych analiz wynikających z art. 14 ust. 5 ww. ustawy i podjęciu przez Radę Miejską w Piasecznie uchwały Nr 154/IX/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15.06.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chylice

**W procedurze sporządzania projektu planu na podstawie pism Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak WOOS-I-410.444.2011.ARM z dnia 03.08.2011 r. oraz Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Piasecznie znak ZNS/711/12/pz/12 z dn. 03.02.2012r. odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.**

Informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu:

1. Informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz zbieraniu wniosków do w/w planu podano do publicznej wiadomości poprzez : Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia oraz ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w *Kurier Południowy* Nr 23(394) z dnia 17-30 czerwca 2011 r.
2. Informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego planu podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w *Kurier Południowy* Nr 7 426) 2011 z dnia 24 lutego- marca 2012 r.
3. Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz możliwości składania uwag podano do publicznej wiadomości poprzez Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia oraz ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w *Gazecie Piaseczyńskiej* Nr 4 (182) z dnia 24 maja 2012 r.

**W terminach wskazanych w obwieszczeniach i ogłoszeniach dotyczących składania wniosków i uwag do projektu planu zgłoszono 1 uwagę..**

**Po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej zgodnie z art. 17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały.**