

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO

**UCHWAŁA NR 379/ XVI /2011
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
Z dnia 29 grudnia 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
części wsi **GOŁKÓW****

**SPORZĄDZAJĄCY:
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
mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia
- opracowanie graficzne: mgr Wojciech Rosochacki

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
Z DNIA
W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI GOŁKÓW**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z wykonaniem Uchwały nr **379/XVII/03** Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia **04.12.2003 r.** o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Gołków**, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu miejscowego z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Gołków zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą. Planem objęto obszar, 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 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 stanowiące 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.

§ 3

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska naturalnego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, gabaryty budynków i wskaźniki intensywności zabudowy;

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 8) zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 10) stawkę procentową, na podstawie, której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Plan nie ustala:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w obszarze objętym 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi i cyframi;
 - 5) klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic;
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące granice obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) granice strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
4. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi granice stref wymagających szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granice stref bezpośredniego zagrożenia powodzią.
5. Oznaczenia graficzne na rysunku niewymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

§ 5

Ile kroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie dotyczącą zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi GOŁKÓW, w związku z wykonaniem Uchwały nr 379/XVII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 04.12.2003 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gołków, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczeniu dopuszczonym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) **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;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, z dopuszczeniem wystających maksymalnie 1,0 m poza ich obrys okapów, schodów, balkonów itp. elementów;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, których nie zalicza się, zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
- 8) **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;
- 9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej.
- 10) **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;
- 11) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce, liczony po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki.
- 12) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 13) **wymianie** - należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego obiektu budowlanego i budowę w jego miejscu 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

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 z dopuszczeniem usług.

§ 7

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
3. Tereny usług nieuciążliwych - oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
4. Tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinie rzeki (wyłączone spod zabudowy) - oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
5. Tereny cieków wodnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **Ws**
6. Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami :
 - 1) **KDZ** - drogi publiczne klasy drogi zbiorczej
 - 2) **KDL** – drogi publiczne klasy drogi lokalnej
 - 3) **KDD** - drogi publiczne klasy drogi dojazdowej
 - 4) **KDW** – drogi wewnętrzne

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8

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

1. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
2. Umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i usług z zachowaniem ładu przestrzennego;
3. Określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie pozwoli na uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni;
4. Ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska.

§ 9

1. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej.
2. Ustalenia planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań i ko-

relacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10

Plan ustala, że na obszarze objętym planem, nadrzędnym zadaniem jest zachowanie walorów krajobrazowo-przyrodniczych terenu, ochrona zasobów wód podziemnych oraz uwzględnienie powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi.

§ 11

Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oznaczone na rysunku planu. Na obszarze położonym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują rygory określone w Ustawie o ochronie przyrody i w dokumentach powołujących ten obszar.

§ 12

Wskazuje się granice Szczególnej Ochrony Ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu. Na obszarze położonym w w/w granicach, obowiązują rygory określone w Ustawie o ochronie przyrody i w dokumentach powołujących ten obszar.

§ 13

Plan ustala, że na obszarze objętym planem:

1. realizację nowych funkcji należy podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska i realizować zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju przez spełnienie standardów środowiskowych przyjętych dla terenów mieszkaniowych;
2. zakazuje się lokalizowania i rozbudowy obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej w tym 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 granice terenu będącego we władaniu inwestora 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. realizacja nowej zabudowy może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury inżynierskiej zapewniającej ochronę środowiska w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

§ 14

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

1. plan wprowadza ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczenia może negatywnie wpłynąć na stan tych wód;

2. plan ustala docelowe podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów;
3. plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych;
4. plan zakazuje samowolnych przeróbek rowów, ciągów drenarskich i kanałów deszczowych bez uzgodnień dokonanych w trybie określonym przepisami odrębnymi;
5. przed realizacją zabudowy kubaturowej inwestor winien opracować inwentaryzację ciągów drenarskich oraz istniejących rowów melioracyjnych. W przypadku kolizji z planowaną zabudową, istniejące ciągi po uzyskaniu stosownych uzgodnień dokonanych w trybie określonym przepisami odrębnymi należy przebudować.

§ 15

Plan ustala zasadę docelowego objęcia całego obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną oraz zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej.

§ 16

W zakresie ochrony powietrza plan ustala wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

§ 17

Plan ustala minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na poziomie:

1. **70%** powierzchni działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** ;
2. **50 %** powierzchni działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczonych symbolem **MN/U** ;
3. **30%** powierzchni działki dla terenów usług nieuciążliwych - oznaczonych symbolem **U** .

§ 18

1. W obszarze objętym planem obowiązuje:
 - 1) ochrona i zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz innych drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat)
 - 2) wprowadzenie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych z przyczyn uzasadnionych.
2. Plan ustala wprowadzenie w obszarze zabudowy maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej usługom.

§ 19

W obszarze objętym planem należy prowadzić selektywną zbiórkę odpadów.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 20

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu .
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości **15 m.** od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolem **KDZ** ;
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości **5 m.** od linii rozgraniczających pozostałych dróg publicznych , oznaczonych symbolami : **KDL, KDD**;
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości **5 m.** od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych , oznaczonych symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 11KDW** ;
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości **3 m.** od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych , oznaczonych symbolem **9KDW i 10KDW**;
6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości **5 m.** od linii rozgraniczających terenu , oznaczonego symbolem **1Ws**;
7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości **5 m.** od linii rozgraniczających terenu , oznaczonego symbolem **1RZ** - zgodnie z rysunkiem planu ;
8. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie i przebudowie zabudowy istniejącej.

§ 21

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan :
 - 1) ustala stosowanie zabudowy, jako :
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (tereny **MN**)
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług (tereny **MN/U**) ;
 - c) usługowej (tereny **U**)
 - 2) ustala się realizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie drugiego lub więcej obiektów :
 - a) na działce mieszkaniowej (**tereny MN**) poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku gospodarczego lub garażowego /w sumie **2 budynki**/
 - b) na działce mieszkaniowo – usługowej (**tereny MN/U**) poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku usługowego oraz budynku gospodarczego lub garażowego /w sumie **3 budynki**/
 - c) na działce usługowej (**tereny U**) poza budynkiem usługowym drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela obiektu usługowego lub prowadzącego działalność gospodarczą na danej działce oraz budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie 3 budynków);
 - 4) ustala wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce :
 - a) na terenie **MN** - dla zabudowy wolnostojącej – **0,5**,
 - b) na terenie **MN/U** – **0,7**;
 - c) na terenie **U** – **0,7**;
 - 5) dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;

- 6) dopuszcza zachowanie istniejących wolnostojących obiektów usługowych z możliwością ich remontów i przebudowy pod warunkiem nie naruszenia przepisów szczególnych;
 - 7) dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
 - 8) dopuszcza zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:
- 1) ustala maksymalną wysokość zabudowy **9 m.** (dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe)
 - 2) dopuszcza się 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 **max. 45** stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do tych kolorów.;
 - 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.**

§ 22

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
2. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.
3. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10.0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

§ 23

1. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.
2. Obowiązują następujące zasady ich lokalizowania pod warunkiem zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego lub właściciela drogi .
 - 1) dopuszcza się realizację ławek, latarni, koszy na śmieci, w ulicach dojazdowych.
 - 2) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej
 - 3) ustala się, że lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować: utrudnienia w komunikacji, ograniczania widoczności, utrudnienia 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 oraz po

uzyskaniu zgody właściwego organu administracyjnego. Maksymalna powierzchnia nie może przekraczać:

- 1) dla szyldów - 1.0 m²,
- 2) dla plansz reklamowych - 2.0 m².

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad i warunków ew. scalania i podziałów nieruchomości objętych planem.

§ 24

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej **1200m²** oraz dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej j – tereny **MN, MN/U** ;
 - 2) dla zabudowy usługowej **600 m²** – tereny **U**
2. dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 1 wyłącznie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem , że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określono w ust. 1 odpowiednio pkt.1, 2;
 - 2) W celu lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacyjnej i infrastruktury technicznej;
 - 3) W celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych
3. obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic przyległych lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

§ 25

Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone, w § 24 , których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego wyznaczonego na rysunku planu) pod warunkiem, że zachowane zostały ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 26

1. Wprowadza się granice strefy wymagającej szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonej na rysunku planu , zwanej dalej strefą bezpośredniego zagrożenia powodzią.
2. Na terenach położonych w zasięgu tej strefy oznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych, w tym:
 - 1) zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - 2) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy

- biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- 3) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.
 3. Zakazy, o których mowa w ust.2 mogą być zniesione wyłącznie w trybie określonym przepisami odrębnymi.
 4. Sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią oraz nakaz usunięcia drzew lub krzewów na terenach położonych w granicy strefy, o której mowa w ust. 1 i oznaczonej na rysunku planu może być ustalony w trybie określonym przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej.

§ 27

1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice 1KDZ i 2KDZ , których linie rozgraniczające wyznaczono w planie.
2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu .
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się przebieg :
 - 1) południowo – wschodniej linii rozgraniczającej ulicy **1 KDZ (ul. Pod Bateriami)** w odległości min. 10 m od osi ulicy - zgodnie z rysunkiem planu
 - 2) wschodniej linii rozgraniczającej ulicy **2 KDZ (ul. 4-go Pułku Ułanów)** w odległości min. 10 m od osi ulicy- zgodnie z rysunkiem planu ;
4. Ustala się układ publicznych dróg , o których mowa w ust. 1 i ich szerokości w liniach rozgraniczających :
 - 1) **1 KDD (ul. Łąkowa)** – projektowana ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających **10.0 m**;
 - 2) **2 KDD (ul. Trylogii)** – projektowana ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających **8,0 - 10.0m** (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 3) **3 KDD (ul. Bohuna)** – projektowana ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających **8.0m** ;
 - 4) **4 KDD (ul. Oleńki Billewiczówny)** –ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających **8,0 - 12.0m** (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 5) **5 KDD (ul. Szaniec)** – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających **8,0 - 10.0m** (zgodnie z rysunkiem planu);
5. Ustala się przebiegi dróg wewnętrznych oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) **1 KDW** - o szerokości w liniach rozgraniczających **5.0 m** ;
 - 2) **2 KDW** - o szerokości w liniach rozgraniczających **6.0 m** ;
 - 3) **3 KDW** - o szerokości w liniach rozgraniczających **8.0 m** ;
 - 4) **4 KDW** - o szerokości w liniach rozgraniczających **8.0 m** ;
 - 5) **5 KDW** - o szerokości w liniach rozgraniczających **8.0 m** ;
 - 6) **6 KDW (ul. Ketlinga)** - o szerokości w liniach rozgraniczających **10.0 m** ;
 - 7) **7 KDW** - o szerokości w liniach rozgraniczających **6.0 m** ;
 - 8) **8 KDW** - o szerokości w liniach rozgraniczających **6.0 m** ;
 - 9) **9 KDW - (ul. Soroki)** oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających **5.0 m.**;
 - 10) **10 KDW** - oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających **5.0 m.**;
 - 11) **11 KDW** - oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających **6.0 m.**;

§ 28

Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nieoznaczone na rysunku planu .

§ 29

1. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. **2 m. p. / 1 lokal mieszkalny**
 - 2) dla zabudowy usługowej **3 m. p. / 100m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 stanowiska**
 - 3) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.
2. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowo- usługowej , miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 30

1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych;
2. Plan ustala nakaz wykonania zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej , wyprzedzającej realizację planowanej zabudowy w opracowywanym obszarze;
3. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdnią) oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej (pod jezdnią);
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, bez konieczności zmiany niniejszego planu;
6. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów inżynierskich. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii średniego napięcia na sieci kablowe.
7. Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych;
8. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej;
9. Nakazuje się podłączenie istniejącej zabudowy do systemów kanalizacyjnego i wodociągowych po ich realizacji.

10. Ustala się powiązanie w zakresie infrastruktury technicznej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci.

§ 31

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu lub poza granicami planu;
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
4. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Lokalizację awaryjnych studni publicznych dopuszcza się na terenie całego planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 32

Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
3. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - 2) z dróg publicznych, terenów usługowych, produkcyjnych i parkingów siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z terenów, o których mowa w pkt. 2 powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń, o których mowa w pkt. 2 i 3 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
 - 5) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
4. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.
5. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

§ 33

Ustalenia 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 opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem. Dopuszcza się jedynie stosowanie kominków opalanych drewnem, które nie mogą stanowić głównego źródła ciepła do ogrzewania

§ 34

Ustalenia 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, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
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 zgodne 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 określonymi przez Zarządcę sieci.
6. 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.
7. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg, należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
8. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 35

Ustalenia w zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.

5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
6. Jako rozwiązanie preferowane 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.
7. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym.
8. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
9. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi. Wnioskodawca pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń po uprzednim uzyskaniu od właściwego operatora systemu elektroenergetycznego warunków zabudowy.
10. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów 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 wokół obiektów.
11. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.

§ 36

Ustalenia w zakresie telekomunikacji:

1. Plan ustala rozwój sieci teletechnicznej polegającej na przebudowie i rozbudowie istniejącej linii a w przypadku linii napowietrznych na ich wymianie na sieć kablową.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg obowiązujących przepisów odrębnych.
3. Dopuszcza się lokalizowanie nowych masztowych stacji bazowych i przekaźnikowych oraz innych urządzeń z zakresu telekomunikacji elektronicznej.

§ 37

Ustalenia w zakresie usuwanie odpadów stałych:

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.
2. Ustala się, że obszar objęty planem należy włączyć do gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH

§ 38

Symbol literowy i numerowy terenów - **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6 MN.**

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne, jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi stanowią nie więcej niż **30%** powierzchni całkowitej obiektu;

2. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej rozbudowy i wymiany, rozbudowa możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy;
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach
- 3) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 5) dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie dwa budynki) pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
- 6) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy i między linią rozgraniczającą terenu 1RZ a nieprzekraczalną linią zabudowy z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu;
- 7) dopuszcza się remonty i realizacje terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdź 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 zgodnie z **§ 24 ust. 1 pkt 1 i 2** tekstu planu ;
- 2) 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 wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z **§ 20** niniejszego tekstu planu
- 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z **§ 21 ust. 2 pkt 1 i 2** niniejszego tekstu planu
- 5) geometria, kolorystyka oraz wykończenie dachów zgodnie z **§ 21 ust. 2 pkt 3 i 4**;
- 6) sposób wykończenia elewacji zgodnie z **§ 21 ust. 2 pkt 5**

- 7) maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z **§ 21 ust. 1 pkt 4 lit. a**
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna **§ 17 ust. 1** niniejszego tekstu planu;
 - 9) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż **30%** powierzchni ogólnej działki;
 - 10) maksymalna powierzchnia całkowita wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z **§ 21 ust. 2 pkt 6**
 - 11) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej **6.0m**;
 - 12) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) plan ustala obsługę komunikacyjną poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie;
 - 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do czterech nowowydzielonych działek w formie drogi wewnętrznej o szerokości **6.0 m** w liniach rozgraniczających i włączenie go do ulicy wyznaczonej w planie;
 - 3) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

§ 39

Symbol literowy i numerowy terenu - **1 MN/U , 2 MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi stanowią nie więcej niż **40%** powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 3) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne, jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi stanowią nie więcej niż **50%** powierzchni całkowitej obiektu;

2. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej z dopuszczeniem jej rozbudowy i wymiany, rozbudowa możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy;
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w formie budynków wolnostojących na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach
- 3) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu;

- 7) 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 zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 1 tekstu planu ;
 - 2) 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 maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 20 niniejszego tekstu planu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy z § 21 ust. 2 pkt. 1 i 2 niniejszego tekstu planu;
 - 5) geometria, kolorystyka oraz wykończenie dachów zgodnie z § 21 ust. 2 pkt 3 i 4;
 - 6) sposób wykończenia elewacji zgodnie z § 21 ust. 2 pkt 5
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z § 21 ust. 1 pkt 4 lit. b
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna § 17 ust. 2 niniejszego tekstu planu;
 - 9) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 50% powierzchni ogólnej działki;
 - 10) maksymalna powierzchnia całkowita wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z § 21 ust. 2 pkt 6
 - 11) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 6.0m;
 - 12) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających.

§ 40

Symbol literowy i numerowy terenu - **1U, 2U**

1. Przeznaczenie terenu:
tereny usług nieuciążliwych
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 w formie budynków wolnostojących;
 - 3) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze , z prawem do działań remontowych, przebudowy oraz koniecznej wymiany,
 - 4) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie jednorodzinnych budynków wolnostojących lub mieszkania dla właściciela obiektu usługowego lub prowadzącego działalność gospodarczą na danej działce;
 - 5) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu;

- 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 zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 2 tekstu planu ;
 - 2) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy usługowej 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 maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 20 niniejszego tekstu planu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy z § 21 ust. 2 pkt 1 i 2 niniejszego tekstu planu;
 - 5) geometria, kolorystyka oraz wykończenie dachów zgodnie z § 21 ust. 2 pkt 3 i 4;
 - 6) sposób wykończenia elewacji zgodnie z § 21 ust. 2 pkt 5
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z § 21 ust. 1 pkt 4 lit.c
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna § 17 ust. 3 niniejszego tekstu planu;
 - 9) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 70% powierzchni ogólnej działki;
 - 10) maksymalna powierzchnia całkowita wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z § 21 ust. 2 pkt 6
 - 11) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 6.0m;
 - 12) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczają.

§ 41

Symbol literowy i numerowy terenu - **1RZ, 2RZ**

1. Przeznaczenie terenu:
tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinie rzeki
2. Zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze , z prawem do działań remontowych, przebudowy oraz koniecznej wymiany,
 - 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania niezwiązanego z przeznaczeniem terenów,
 - 3) ustala się bezwzględną ochronę istniejącej zieleni i jej obecnego charakteru, a także istniejących cieków wodnych

§ 42

Symbol literowy i numerowy terenu - **1Ws, 2Ws**

1. Przeznaczenie terenu:
tereny wód powierzchniowych
2. Zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) wszelkie zagospodarowanie terenów może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;

DZIAŁ IV

USTALENIE WYSOKOŚCI STAWKI PROCENTOWEJ OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 43

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 - 20 %;
2. dla terenu MN/U - 20 %;
3. dla terenu U - 20 %;
4. dla terenów KDZ, KDL, KDD, KDW, RZ, Ws – 0 %.

DZIAŁ V

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I USTALENIA KOŃCOWE

§ 44

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a niezakończonych ostateczną decyzją stosuje się ustalenia planu.

§ 45

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

§ 46

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno
2. Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno powierza się przechowywanie oryginału planu wraz ze zbiorem dokumentacji formalno – prawnej.

§ 47

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 48

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Piasecznie



Uzasadnienie

Do Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 379/XVI/2011z dnia 29.12.2011r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gołków

Niniejsza uchwała jest kolejnym etapem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy Piaseczno, w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Piaseczno. Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cz. wsi Gołków ograniczony jest ulicą Pod Bateriami, ulicą 4 Pułku Ułanów , ulicą Hajduczka i granicą sołectwa,

Istotą planu jest ustalenie układu komunikacyjnego w powiązaniu z układem zewnętrznym, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, 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. Nr 80 poz. 717 ze zm.), 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 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części cz. wsi Gołków ograniczonego ulicami : Pod Bateriami, 4 Pułku Ułanów , Hajduczka oraz granicą sołectwa,

Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).

Udział społeczeństwa w postępowaniu przedstawia się następująco :

Po ogłoszeniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły 3 wnioski, które dotyczyły zmiany przeznaczenia działek rolnych na cele budowlane oraz likwidacji drogi projektowanej w poprzednim planie.. Projekt planu był 3 – krotnie wykładany do publicznego wglądu (2009 r., 2010 r., 2011 r.). Podczas dyskusji publicznych uczestnicy mieli zastrzeżenia dotyczące układu komunikacyjnego a w szczególności szerokości nowopowstałych dróg i poszerzenia istniejących. Do ostatecznej wersji wyłożonego projektu planu (2011 r.) złożono 12 uwag dotyczących między innymi ograniczenia ilości dróg dojazdowych i zmniejszenia ich szerokości w liniach rozgraniczających. Uwagi zostały w części przyjęte . Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi.

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