UCHWAŁA NR .....

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia .... r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Głosków- część I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz.1073 ze zm.) oraz art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie **Nr 125/VII/2015 z dnia 15 kwietnia 2015 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części wsi Głosków** i uchwały **Nr 616/XXIII/2016 z dnia 6 lipca 2016 r.** w sprawie sposobu wykonania uchwały **Nr 125/VII/2015 z dnia 15 kwietnia 2015 r.,** Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Ustalenia wstępne
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Głosków - część I , zwany dalej planem.

Planem objęto obszar ograniczony:

- ***od str. płn-zach. płn- zach. granicą działki nr ew. 200/4;***
- ***od str. płn - wsch. południową granicą rowu;***
- ***od str. płd-wsch. południowo- wschodnią linią rozgraniczającą ciągu pieszego ;***
- ***od str. płd granicą administracyjną wsi Głosków .***

§ 2.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

1) tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;

2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1do uchwały;

3) 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 2 do uchwały.

§ 3.

1. Ustala się:

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, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej , minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości , kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie ustala się ze względu na brak niżej wymienionych obiektów, terenów i problematyki na obszarze objętym planem:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a także terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach planu takich obiektów i terenów.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi: MN, KDZ, KPP, KDW, KPW;

5) wymiarowanie odległości (w metrach);

6) granica strefy uciążliwości kolei

3. Oznaczenia graficzne na rysunku niewymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział 2.
Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) usługach - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności , a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Usługi dzieli się:

a) nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) uciążliwe – niespełniające wymogów wymienionych w pkt a;

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

3) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu wyznaczoną na danym terenie linię, w której plan nakazuje sytuowanie frontowej ściany budynku lub budowli, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy , logii gzymsów okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1, 5 m schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych a także elementów odwodnienia , sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencje wód opadowych oraz wodę powierzchniową ;

5) udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalna wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej wyrażoną w stosunku procentowym do całkowitej powierzchni działki;

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

7) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOCHK) - należy przez to rozumieć obszar chroniony utworzony na podstawie właściwego rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne
Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów

§ 6.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi poniżej symbolami:

1) MN -teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) KDZ -teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

3) KPP - teren ciągu pieszego publicznego;

4) KDW- teren drogi wewnętrznej;

5) KPW - teren ciągu pieszego wewnętrznego.

Rozdział 4.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 7.

1. Ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu komunikacji kolejowej - 20.0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy - 7.0 m od linii rozgraniczającej ulicy klasy zbiorczej (KDZ) , zgodnie z rysunkiem planu..

3. Ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy - 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (KDW), ciągu pieszego wewnętrznego (KPW) oraz istniejącego rowu melioracyjnego znajdującego sie poza obszarem objętym planem, którego południowo-zachodnia granica jest płn - wsch. granicą obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8.

W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych :

1) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

a) na drzewach i w zasięgu ich koron,

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

2) zakazuje się wspornikowego wywieszania tablic i urządzeń reklamowych poza linie rozgraniczające dróg i ciągów pieszych oraz granice działek sąsiednich;

3) zakazuje się lokalizowania reklam;

4) dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na budynkach oraz w linii ogrodzenia nieruchomości pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy nie przekroczy **1, 5 m** ^{2} a powierzchnia jednego szyldu na w/w obiektach nie przekroczy **1,0 m²** przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **3,0 m²** dla jednej nieruchomości.

§ 9.

1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenie należy sytuować od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu;

2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki;

3) ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:

a) maksymalna wysokość 2,0 m od poziomu terenu,

b) wysokość części pełnej (cokołu) nie może przekraczać 60 cm,

c) w przypadku realizacji cokołu musi on posiadać prześwity o wymiarach 15.0 cm na 15.0 cm i minimum co 10.0 m usytuowane na poziomie terenu, umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt;

4) łączna powierzchnia prześwitów części ażurowej umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:

a) 25% powierzchni części ogrodzenia między słupami powyżej cokołu, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych;

b) 50% powierzchni części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych.

2. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

Rozdział 5.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

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

2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

1) minimalną wielkość działki – 1200 m^2;

2) front działki – min. 20.0 m;

3) kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego: 70° – 110°.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o szerokości frontu mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 1 i wielkości mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 2 w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

1. Obszar objęty niniejszym planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na obszarze, dla którego obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisy odrębne obowiązujące dla tego Obszaru.

2. Zakazuje sie lokalizacji obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii,

3. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

4. Wskazuje się granice strefy uciążliwości kolei , zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu którego obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12.

1. Ustala się publiczny układ komunikacji drogowej złożony z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ i ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KPP.

2. Ustala się niepubliczny układ komunikacji drogowej złożony z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW i ciągu pieszego wewnętrznego oznaczonego symbolem 1KPW.

3. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez: ulicę Sępa oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW i projektowaną drogę klasy zbiorczej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ.

4. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających **– 5,0 m.**

5. Dopuszcza sie realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi zbiorcze 1KDZ.

6. Na terenach układu komunikacyjnego , wyznaczonego na rysunku planu do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 13.

1. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny,

2) dla funkcji usługowej - 3 miejsca do parkowania / każde 100 m2 pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.

2. Plan ustala, w przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

3. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie działki własnej.

4. Dopuszcza sie bilansowanie miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej na podjeździe do garażu.

§ 14.

1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

2. Dopuszcza się prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających układu komunikacyjnego.

3. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 15.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż DN32.

§ 16.

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczenia może negatywnie wpłynąć na stan tych wód;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;

3) zakazuje się kanalizowania i zasypywania rowów wodnych;

4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek

§ 17.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, deszczowych i roztopowych:

1. Ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż DN 110 .

2. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

3. Ustala się w zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:

a) z terenów zabudowy - powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez systemy rozsączające , studnie chłonne , zbiorniki retencyjne itp. ;

b) z terenów dróg publicznych i innych powierzchni utwardzonych - do rowów wodnych, studni chłonnych poprzez systemy rozsączające , studnie chłonne, zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych.

4. Ustala się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż DN 160.

§ 18.

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 nisko siarkowy, odnawialne źródła energii.

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

§ 19.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, przewodami o przekroju nie mniejszym niż DN32 na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

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.

§ 20.

W zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.

2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia .

§ 21.

W zakresie łączności publicznej:

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania w zakresie łączności publicznej w oparciu o dostępnych operatorów.

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

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

§ 22.

W zakresie usuwanie odpadów stałych:

1. Ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych , funkcjonujących w obrębie danego regionu .

2. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.

3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

§ 23.

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 8.
Stawki procentowe

§ 24.

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

1) dla terenu 1MN- 20 %;

2) dla terenów 1KDZ, 1KDW, 1KPP , 1KPW - 0 %;

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe

§ 25.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

2. Zasady zagospodarowania terenu :

1) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku garażowego lub gospodarczego ;

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

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

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1200 m^2 ;

2) maksymalna wysokość:

a) budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 12 m;

b) garażu i budynku gospodarczego - 6,0 m

3) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci od 35^0 do 45^0 z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonawego brązu,

4) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych. Dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,05;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,5;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 70%;

8) udział powierzchni utwardzonych i zabudowanych w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30% .

§ 26.

1. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ, KDW, KPP, KPW ustala się przeznaczenie:

1) 1KDZ - teren drogi klasy zbiorczej częściowo położony w obszarze objętym planem (w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu pas o zmiennej szerokości do 16,5 m);

2) 1KDW - teren drogi wewnętrznej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) 1KPP- teren publicznego ciągu pieszego o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m;

4) 1KPW - teren wewnętrznego ciągu pieszego o szerokości w liniach rozgraniczających 4,0 m.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 27.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 28.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 29.

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

Magdalena Żurowska-Otręba
Radca Prawny
WA/4499

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 18 kwietnia 2018 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 18 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastrukturytechnicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańcówstanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) ze zm.) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Głosków - część I**, podjętego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie **Nr 125/VII/2015 z dnia 15 kwietnia 2015 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części wsi Głosków** i uchwałą **Nr 616/XXIII/2016 z dnia 6 lipca 2016 r.** w sprawie sposobu wykonania uchwały **Nr** 125/VII/2015 z dnia 15 kwietnia 2015 r.,obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;

2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w **§ 2**:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w **§ 2** może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w **§ 2** realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 220 ze zm.).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w **§ 2** jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 ze zm.). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwala się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

§ 5.

1. Zadania, o których mowa w **§ 2** finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 stycznia 2015 r. poz. 139), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 220 ze zm.).

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głosków - część I

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Głosków - część I** dla obszaru wyznaczonego:

- *od str płn-zach. płn-zach. granicą działki 200/4;*
- *od str. pln - wsch. południową granicą rowu ;*
- *od str. płd-wsch. południowo- wschodnią linią rozgraniczającą ciągu pieszego;*
- *od str. płd granicą administracyjną wsi Głosków ,*

został przygotowany w oparciu o uchwałę Nr 125/VII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głosków i uchwałę Nr 616/XXIII/2016 z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie sposobu wykonania w/w uchwały.

Planem objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 1,0600 ha położonych w obrębie wsi Głosków zlokalizowany pomiędzy ulicami: Sępa i Traktorzystów.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.* Zgodnie z art. 4 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie

z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono przeznaczenie terenu pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą** (1MN).

Jednocześnie dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania teren. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z ochrony pożarowej zabudowy realizowanej w sąsiedztwie, zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaseczno, zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych i linii kolejowej.

Obszar objęty niniejszym planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na obszarze którego obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisy odrębne obowiązujące dla tego Obszaru.

W planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów) na obszarze objętym planem. W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych.* Brak jest terenów leśnych.

W obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.*

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania pozwoleń na zabudowę terenów. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego

obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3). Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaseczno.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Piaseczno obszar objęty planem jest przeznaczony pod tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN),

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne.

Po przystąpieniu uchwałą Nr 125/VII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 kwietnia 2015 r. do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głosków i uchwałą Nr 616/XXIII/2016 z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie sposobu wykonania w/w uchwały (z uwagi na fakt że w tym obszarze o łącznej powierzchni ok. 1,0600 ha położonego w obrębie wsi Głosków i zlokalizowanego pomiędzy ulicami: Sępa i Traktorzystów nie występują działki leśne oraz posiadające klasyfikację gruntów zakrzewionych i teren ten nie wymaga czasochłonnej procedury związanej ze zmianą przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne w/w plan może być sporządzony i przekładany do uchwalenia etapowo w sposób określony w załączniku graficznym do niniejszej Uchwały).

Burmistrz obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Stosownie do art. 17 pkt. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3.10.2009 r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* ogłoszono w prasie lokalnej „Gazeta Piaseczyńska" nr 4 (210) z dnia 27 maja 2015 r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwościach składania wniosków do realizowanego planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia .

Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień.

Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień.

Stosownie do art. 17 pkt 10 ustawy *o pizp*, art. 39 ust. 1 w związku z art. 46 pkt 1 *ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* ogłoszono w prasie lokalnej, poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i możliwości składania uwag do projektu planu.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 08.03.2017 r. r. do 10.04.2017r.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi. Na poszczególnych etapach opracowania projektu planu zasięgano opinii o projekcie komisji powołanych przy Radzie Gminy Piaseczno.

Po opinii Komisji Ochrony Środowiska wnioskującej o zmianę wielkości minimalnej powierzchni działki projekt planu ponownie był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 04.12.2017 r. do 04.01.2018 r.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaseczno.

W Gminie Piaseczno sporządzono ww. analizę w 2014 roku oraz zaktualizowano ją w kwietniu 2015 roku.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy. Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

1) wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowany ciąg pieszy publiczny;

2) wydatki związane z realizacją ciągu pieszego publicznego;

3) dochody z podatku od powierzchni użytkowych budynków;

4) wpływy z tytułu renty planistycznej.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty.

W przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotowym planem nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały.

Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy przebiegać będzie przede wszystkim zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą *prawo budowlane*, ustawą *o zamówieniach publicznych*, ustawą *o samorządzie gminnym*, ustawą *o gospodarce komunalnej*, ustawą *Prawo ochrony środowiska* i ustawą *o finansach publicznych*. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr Daniel Putkiewicz
I Zastępca Burmistrza

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno
Wydział Urbanistyki i Architektury
GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr Wojciech Rosochacki

NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia