

UCHWAŁA NR.....
RADY MIASTA I GMINY PIASECZNO
Z DNIA.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Żabieniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ((Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą nr 1010/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 12 czerwca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części wsi Żabieniec**, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Żabieniec, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 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, 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) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ze względu na brak niżej wymienionych obiektów, terenów i problematyki na obszarze objętym planem nie ustala się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi i cyframi;;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) wymiarowanie (w metrach).
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a niewytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 2) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, istniejących granic działki oraz obiektów terenowych, od których tę linię wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1,5 m oraz balkonów;
- 5) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** w powierzchni działki budowlanej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki budowlanej, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 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.

Rozdział 3. Przepisy ogólne dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego - oznaczonego symbolem **KPJ**;

§ 8

1. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. Wszystkie budynki na terenach, na których ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne, muszą być sytuowane zgodnie z przepisami dotyczącymi tych linii.

§ 9

W zakresie lokalizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) wysokość ogrodzenia - nie więcej niż 2,0 metra od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości minimum 0,6 metra powyżej poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min. 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupkami;
- 3) realizację ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje drobnych przedstawicieli fauny, w tym poprzez zastosowanie w podmurówce przy powierzchni terenu przejść ekologicznych;
- 4) zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na całym obszarze objętym planem.

§ 10

W zakresie lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem szyldów;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów, pod warunkiem, że powierzchnia 1 szyldu nie będzie większa niż 1 m² oraz pod warunkiem, że na jednej działce budowlanej zostanie umieszczona tylko 1 szyld;
- 3) całkowita wysokość szyldu nie może być większa niż 2 m.

§ 11

Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, wysokość zabudowy, geometrię dachu, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§12

Dla całego obszaru objętego planem:

1. 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 gminnych po ich realizacji;
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
3. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, zaliczenie terenu oznaczonego symbolem **MNU** - jako mieszkaniowo-usługowy, terenu oznaczonego symbolem **MN** - jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych (w tym systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.

Rozdział 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13

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 – 1000 m²;
 - 2) front działki – min. 18.0 m,
 - 3) kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego 90°;
3. Dopuszcza się wydzielenie działek o wielkości mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 1 i szerokości frontu mniejszej niż określona - w ust. 2 pkt. 2 w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§14

1. W granicach planu ustala się realizację publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **1KPJ** na rysunku planu o szerokości w liniach rozgraniczających **5.0 m**.
2. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ciąg pieszo-jezdny (ul. Słoneczna) oznaczony na rysunku planu symbolem 1KPJ.

§ 15

1. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 lokal mieszkalny,
 - 2) dla zabudowy usługowej - 3 m.p. / każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p.
 - 3) 1 miejsce do parkowania dla osób niepełnosprawnych, na każde 20 miejsc do parkowania obliczonych wg powyższych wskaźników.
2. Plan ustala, w przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
3. Obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania na terenie działki własnej.
4. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na podjeździe do garażu.

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

§ 16

1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy nieprzekraczalną.
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

§ 17

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu nie mniej niż DN 32;

- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 18

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu nie mniej niż DN 40;
- 3) Dopuszcza się (do czasu wybudowania zbiorczej gminnej 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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach oznaczonych symbolami MNU, MN w granicach własnej działki, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 6;
- 5) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 6) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 19

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 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.
- 3) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 20

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej - nie mniej niż DN40.

§ 21

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowisk i przyrody.

§ 22

Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
- 3) odzysk i unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 9. Stawki procentowe

§ 24

Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości :

1. dla terenów MN - 20%;
2. dla terenów MNU - 20%;
3. dla terenów KPJ - 0%.

DZIAŁ II. Przepisy szczegółowe

§ 25

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) zabudowa gospodarcza i garażowa,
2. zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego na jednej działce budowlanej;
3. zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
 - 2) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 70%,
 - 4) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 11 m,
 - 5) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 6 metrów,
 - 6) geometria dachu - nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 7) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - nie mniej niż 1000 m²;
4. zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13;
5. obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej zgodnie z § 15.

§ 26

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego symbolem 1MNU, ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) zabudowa usługowa;
 - 3) zabudowa gospodarcza i garażowa,
2. zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku usługowego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego na jednej działce budowlanej;
3. zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) intensywność zabudowy - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
 - 2) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 70%,
 - 4) wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 11 m,
 - 5) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 6 metrów,
 - 6) geometria dachu - nowa zabudowa powinna być kryta dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 7) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - nie mniej niż 1000 m²;
4. zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13;
5. obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki własnej zgodnie z § 15.

§ 27

Dla terenów komunikacji ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1 KPJ pod publiczny ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III. Przepisy końcowe

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 29

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 30

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