

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Zalesie Górne-etap I dla obszaru działki nr ew. 771.**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz.446) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) , w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1505/XLIX/2014 z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne dla obszaru działki nr ew. 771 , Rada Miejska w Piasecznie stwierdza iż niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne-etap I , dla obszaru działki nr ew. 771 zwany dalej planem, którego integralnymi częściami są :

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna , na którą składa się rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1;

§ 2.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) Przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Zasad ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) Parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) Zasad modernizacji przebudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 8) Zasad tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 9) Stawki procentowej , na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu .

2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 2) Zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 3) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) Granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych .
- 5) Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji;

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia planu lub obowiązują na podstawie przepisów odrębnych :
 - 1) Granica obszaru objętego planem;
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy ;
 - 4) Przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi : **MN, Ls**;
 - 5) Wymiary.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną .

§ 4.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
2. terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub dopuszczonego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
3. linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu , wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ;
4. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków garażowych i gospodarczych od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu;
5. wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej — należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej lub terenie określonym w ustaleniach szczegółowych;
6. usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności , której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
7. Usługi dzieli się na :
 - 1) nieuciążliwe – to jest usługi o charakterze bytowym , których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko , wymienionymi obowiązujących przepisach prawa – pod warunkiem , że nie powodują wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem , do którego prowadzący usługi ma tytuł prawny – prowadzenie usługi nieuciążliwych nie może powodować wprowadzenia na teren ruchu transportu ciężkiego ;
 - 2) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych ppkt. a.
8. 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 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 5.

Plan ustala , że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług .

§ 6.

W planie ustala się podstawowe przeznaczenie :teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce leśnej , oznaczony symbolem MN,Ls .

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 7.

Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu w odległości 6 m. od linii rozgraniczających drogi dojazdowej (ul. Tęczowa) .

§ 8.

Zasady dotyczące realizacji ogrodzeń :

1. ustala się lokalizację ogrodzenia od strony dróg publicznych w liniach rozgraniczających tych dróg; dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek;
2. ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,5 m od poziomu terenu;
3. nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 60% na całej powierzchni;
4. zakazuje się stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń betonowych wylewnych;
5. dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą (do 0,6 m nad poziom terenu) ale z przepustami o wymiarach 0,15 na 0,15 m i minimum co 10,0 m. usytuowanymi w poziomie terenu tak, by zapewnić możliwość migracji drobnych zwierząt.

§ 9.

1. Zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania struktury przestrzennej :

- 1) Ustala realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej ;
- 2) Dopuszcza lokalizowanie drugiego poza budynkiem mieszkalnym budynku gospodarczego lub garażowego / w sumie 2 budynki / ;
- 3) Dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;

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

- 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1 500 m²;
- 2) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 0,6;

- 3) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 0,1;
 - 4) Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 70 %
 - 5) Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej - 30 %
3. Zasady kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów :
- 1) Ustala się maksymalną wysokość budynków w zabudowie mieszkaniowej – 11,0 m.;
 - 2) Ustala się maksymalną wysokość garaży i budynków gospodarczych - 6,0 m;
 - 3) Nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej ;
 - 4) Ustala się realizację dachów o nachyleniu połaci max 45 stopni;
 - 5) Ustala się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych , pastelowych , dopuszcza się stosowanie drewna , cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji;
 - 6) Dopuszcza się umieszczanie szyldu na elewacjach budynków i obiektach małej architektury oraz w linii ogrodzenia pod warunkiem, że ich treść związana jest z prowadzoną działalnością oraz ich maksymalna powierzchnia nie może przekraczać 3.0 m²;
 - 7) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 10.

1. Obszar objęty niniejszym planem położony jest w granicach :
 - 1) Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
2. W granicach Obszarów , o których mowa w ust. 1 obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych obowiązujących dla tych Obszarów .

§ 11.

W zakresie ochrony środowiska : na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich.

§ 12.

W zakresie ochrony przed hałasem : ustala się zakwalifikowanie terenu do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu: teren oznaczony symbolem MN,Ls do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 13.

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;

- 3) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 4) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 14.

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, zgodnie z działem III Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się:
 - 1) Front działki nie mniejszy niż 20 m.,
 - 2) Minimalna wielkość działki 1 500 m²,
 - 3) Kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego nie mniejszym niż 80° i nie większym niż 100°.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 15.

Ustala się w granicach obszaru objętego planem zachodnią linię rozgraniczającą drogi dojazdowej (ul. Tęczowa) - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16.

1. Obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania na terenie własnej działki;
2. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej min 2m. p./ 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla usług 3 m. p. / 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.
3. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej z lokalem usługowy, miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
4. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako naziemne;
5. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania jako garaży wbudowanych lub wolnostojących jedno i wielostanowiskowych;
6. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania , w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 17.

1. Ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o gminne systemy infrastruktury technicznej;
2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji oraz budowę i rozbudowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;

§ 18.

Zasady w zakresie zaopatrzenie w wodę :

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej , w oparciu o istniejące ujęcia wody położone poza granicami planu;
2. Nakazuje się podłączenie budynków mieszkalnych do gminnej sieci wodociągowej ;
3. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przepisami odrębnymi .

§ 19.

Zasady w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Ustala się odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;
2. Zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
3. Ustala się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przepisami odrębnymi ;
4. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
5. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami powierzchniowo na teren własnej działki, bez oczyszczenia.;
6. Zakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu .

§ 20.

Zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym źródła energii odnawialnej (z wyłączeniem energii wiatrowej);

2. Nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.

Zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz : Ustala się zaopatrzenie projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przepisami odrębnymi

§ 22.

Zasady w zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Ustala się zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV.;
2. Ustala się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych NN;
3. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 23.

Zasady w zakresie telekomunikacji:

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi z zakresu łączności publicznej w oparciu o dostępnych operatorów;
2. Dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich oraz drogą radiową;
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 24.

Zasady w zakresie usuwania 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 przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie .

Rozdział 8.

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 25.

Plan ustala stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości: - 20 % dla terenu MN,LS .

Rozdział 9.

Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 26.

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

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno

§ 28.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 29.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie

Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 11 maja 2016 r.

