

WYPIS I WYRYS NR 535 /2017 z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 30 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) w odpowiedzi na wniosek **Wydziału Infrastruktury i Transportu Publicznego UMIG Piaseczno**, pismo z dnia 27. 06. 2017r., złożone w sprawie otrzymania wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Urząd Miasta i Gminy informuje, że zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Józefosław II w gminie Piaseczno zatwierdzonym Uchwałą Nr 188/IX/2007 z dnia 16.05.2007r. Rady Miejskiej w Piasecznie (Dz. U. W. Maz. Nr 144 z dnia 26. 07. 2007r. poz. 3921) wraz ze zmianami: Uchwała Nr 362/XIV/2007 z dnia 17. 10. 2007r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 251 z 05. 12. 2007r. poz. 7391), Uchwała Nr 466/XIX/2012 z dnia 14. 03. 2012r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 26. 04. 2012r. poz. 3751) Uchwała Nr 1035/XXXVI/2013 z dnia 03. 07. 2013r. (Dz. Woj. Maz. z dnia 19. 07. 2013r. poz. 8264) **działki położone w Józefosławiu gm.Piaseczno znajdujące się w pasie oznaczonym symbolem (4KDD) stanowią projektowana drogę dojazdową szerokości minimum 10 m. Droga znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.**

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, tzn. przekraczać 60% powierzchni całkowitej budynków o tym przeznaczeniu, w łącznej powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
- 5) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) nieuciążliwe – to jest usługi, których nie zalicza się, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, a zastosowane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt.a,
- 6) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
- 7) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą obejmującą przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w obowiązujących przepisach prawa, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, a zastosowane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

- której inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 9) liniach postulowanych podziałów geodezyjnych – należy przez to rozumieć zalecane w planie linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
 - 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2 m oraz balkonów,
 - 11) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na danej działce budowlanej do jej ogólnej powierzchni,
 - 12) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),
 - 13) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki budowlanej, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub wodą, do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

§14.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Ustala się następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:
 - 1) KDZ – 5,0 m,
 - 2) KDL – 5,0 m,
 - 3) KDD - 5,0 m,
 - 4) KPj – 5,0 m.
4. Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.
5. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce budowlanej zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym zapisów rozdziału o ochronie środowiska.
6. Na terenie planu zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
 - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - 2) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - 4) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, o których mowa w pkt. 5 i dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 30° do 60°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,
 - 5) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach i dachach budynków, w tym tynku, cegły klinkierowej, drewna, strzechy, gontu i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
 - 6) na całym obszarze planu zabrania się lokalizowania obiektów o charakterze dominant przestrzennych, tj. obiektów budowlanych nie będących budynkami o maksymalnej wysokości powyżej 15,0 m, licząc od poziomu gruntu rodzimego.

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

§ 15.

1. Nowe zagospodarowanie terenu powinno zapewniać wysokie walory przestrzenne i architektoniczne.
2. W przyszłym zagospodarowaniu należy powstrzymać się od działań pogarszających walory krajobrazowe terenu.
3. Drogi publiczne i publiczne ciągi pieszo - jezdne powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, itp.
4. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m, muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
 - 3) bramy i furty w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
 - 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 metra od poziomu terenu,
 - 5) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,
 - 6) ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu, z zastrzeżeniem pkt. 9,
 - 7) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych,
 - 8) dla terenów, położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami KDZ, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń, z wykluczeniem ogrodzeń, o których mowa w pkt. 7,
 - 9) maksymalna wysokość ogrodzeń o których mowa w pkt. 8 nie może przekraczać 3,0 m od poziomu terenu,
 - 10) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
 - 11) przy realizacji ogrodzeń należy zachować minimalne odległości linii ogrodzeń od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych, ustalone w przepisach odrębnych.

§ 16.

1. Na całym obszarze planu zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.
2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m².
3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
 - 3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.
4. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
5. Ustalenia pkt. 1 - 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.

§17.

1. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów,
 - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek,
 - 3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

- 4) nowe granice działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowowydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
 - 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
3. Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w § 11.
4. Do wydzielania nowych działek budowlanych należy stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych (ustawa o gospodarce nieruchomościami).
5. Ustala się konieczność wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi (ulicy) publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt. 2,
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt. 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 5,0 m lub ustanowienia służebności na nieruchomościach przeznaczonych do zabudowy.
6. W przypadku terenów oznaczonych symbolami MN/U i MN dopuszcza się odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, będące wynikiem rozwiązań przestrzennych planu (np. podział istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego, podziału nieruchomości, itd.), pod warunkiem zachowania ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
7. Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu i pod warunkiem zachowania ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika intensywności zabudowy.
8. Ustalenia ust.7 obowiązują również dla działek budowlanych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu, a których powierzchnia została dodatkowo zmniejszona w wyniku rozwiązań przestrzennych planu (np. podział istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego, podziału nieruchomości, itd.).

Zasady ochrony dóbr kultury

§18.

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 59-67/50) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonego numerem 59-67/50.
2. Na obszarze strefy, o których mowa w ust.1, ustala się:
 - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
 - 2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - 3) obowiązek przeprowadzania (na koszt osoby fizycznej i lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

§ 19.

1. Wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu.

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych powołujących ten Obszar.
3. Ustala się, że na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
 - 2) ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów krajowych i międzynarodowych,
 - 3) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
 - 4) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków wodnych, w tym zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
 - 5) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących cieków wodnych, wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego, za wyjątkiem eksploatacji, konserwacji i remontów w celu zachowania funkcji,
 - 6) ustala się nakaz zapewnienia dostępu do cieków wodnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
 - 7) dla terenów nieobjętych siecią melioracji dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających (na podstawie pozwolenia wodno - prawnego),
 - 8) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż:
 - a) 3,0 m od linii brzegowej cieku wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem WS,
 - b) 1,5 m od linii brzegowej rowów melioracyjnych po ich realizacji,
 - 9) ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m linii brzegowej cieku wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem WS – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 10) nakazuje się uzgadnianie ze służbami odpowiedzialnymi za eksploatację cieku wodnego „Kanału Jeziorki”, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, wszelkich inwestycji związanych bezpośrednio z Kanałem Jeziorki (takich jak np. budowa przepustów, prowadzenie infrastruktury technicznej pod dnem kanału),
 - 11) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,
 - 12) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska,
 - 13) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem:
 - a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
 - b) przedsięwzięć dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, gwarantujących dotrzymanie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 14) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane,
 - 15) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
 - 16) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - 17) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - 18) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska,

- 19) dla terenów określonych w pkt 18 wprowadza się nakaz zachowania standardów środowiskowych zawartych w ustawie prawo ochrony środowiska,
- 20) dla terenów położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, zaleca się wprowadzenie parawanów akustycznych z zieleni lub innych technicznych zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych.

Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 20.

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.
2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska.
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w ust. 2, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.
4. Ustala się zasięg stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN wynoszących po 5 m w każdą stronę od osi linii SN.
5. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 4 i oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:
 - 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
 - 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.
6. Strefy, o których mowa w ust.4 mogą być weryfikowane na zasadach określonych w ust. 3, po uzgodnieniu z Właścicielem linii.
7. Strefy, o których mowa w ust.4 mogą być likwidowane po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych SN kablami doziemnymi.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 21.

1. Jako obowiązujący przyjmuje się: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody - do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
3. Ustala się nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji, przy czym preferuje się wykonanie zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przed realizacją planowanej zabudowy.
4. 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 objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
5. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
6. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
7. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów medialnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

- uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) (w tym w zakresie sposobu finansowania). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.
8. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafka gazowe i energetyczne należy sytuować w ogrodzeniu, zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.
 9. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice oznaczone symbolami 1.KDZ, 2.KDZ i 3.KDZ, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
 10. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.
 11. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.
 12. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 mieszkanie,
 - 2) usług - 3 m.p. / każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p.
 - 3) usług publicznych – 0,5 m.p. / każde 100 m² pow. użytkowej
 - 4) usług publicznych oświaty, dla działki ozn. nr ew. 378 (poprzednie nr ew. 81/1 i 83/5) - minimum 10 miejsc parkingowych,
 13. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 33.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu oraz inne, znajdujące się poza granicami planu.
2. Ustala się, że dostawa wody będzie odbywać się poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody.
4. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
5. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Kanalizacja

§ 34.

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków wyłącznie w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
4. Dopuszcza się po przebudowie cieką wodnego (Kanału Jeziorki) oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, zrzuty oczyszczonych ścieków i wód opadowych jedynie po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego, przy czym zobowiązuje się podmioty zrzucające ścieki do współuczestnictwa w kosztach utrzymania urządzenia z tytułu odnoszonych korzyści.
5. Ustala się nakaz odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - 2) z dróg publicznych, terenów usługowych i parkingów siecią kanalizacji deszczowej 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,
 - 3) dopuszcza się zrzuty wód opadowych do cieką wodnego (Kanału Jeziorki) oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, jedynie po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt. 2 na całym obszarze planu, bez

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

konieczności zmiany niniejszego planu,

- 5) dopuszcza się retencję wód opadowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
6. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.
7. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed sływem wód opadowych.
8. Zakazuje się odprowadzania wód gruntowych i deszczowych do systemu kanalizacji sanitarnej.
9. Wskazuje się na rysunku planu tereny urządzeń i obiektów kanalizacyjnych, oznaczone symbolami 1.K – 3.K.

Elektroenergetyka

§ 35.

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 budowlanych 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 ulic.
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 wewnątrzowym.
8. 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 będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
9. 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.
10. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.
11. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

Gazownictwo

§ 36.

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. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
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.

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

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 mieszkaniowego 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. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
8. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzed budowlany i samochody.
9. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 37.

1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.
2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.
5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

Ciepłownictwo

§ 38.

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła, z zastrzeżeniem ust.3.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o czynniki grzewcze czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.
3. Dopuszcza się dostawę ciepła z miejskiej sieci ciepłej.

Telekomunikacja

§ 39.

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 42.

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1. 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, US/MN,
2. 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KPj, K, KM/U, UP, WS.

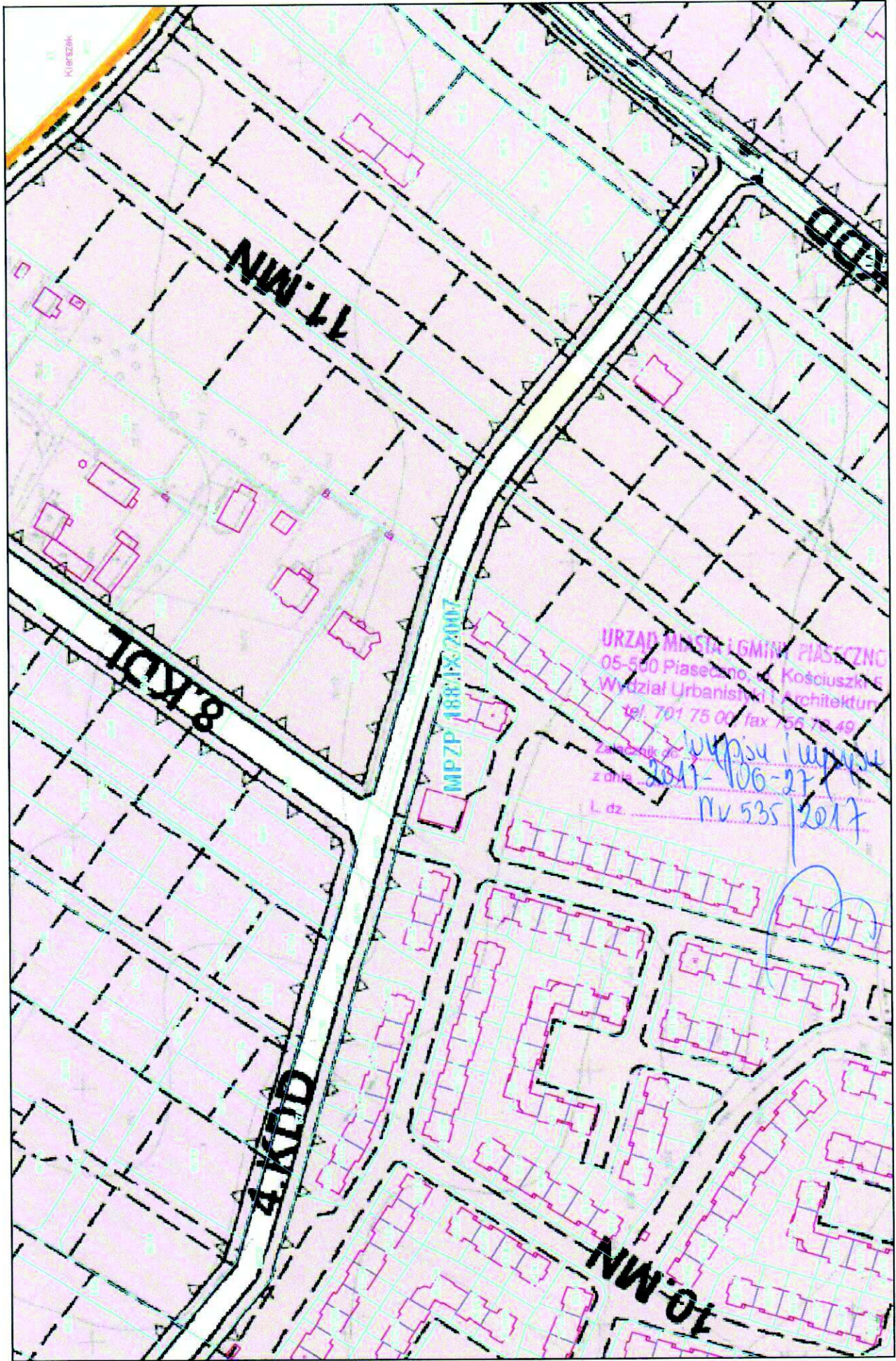
Integralną częścią niniejszego wypisu i wyrysu jest załącznik graficzny nr 1A i Nr 1B w skali 1:2000

Otrzymuje:

**Wydział Infrastruktury i Transportu Publicznego Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno
05-500 Piaseczno ul.Kościuszki 5**

p.o. Naczelnik
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Miasta i Gminy Piaseczno

mgr.inż. arch. Anna Pakulińska-Attia

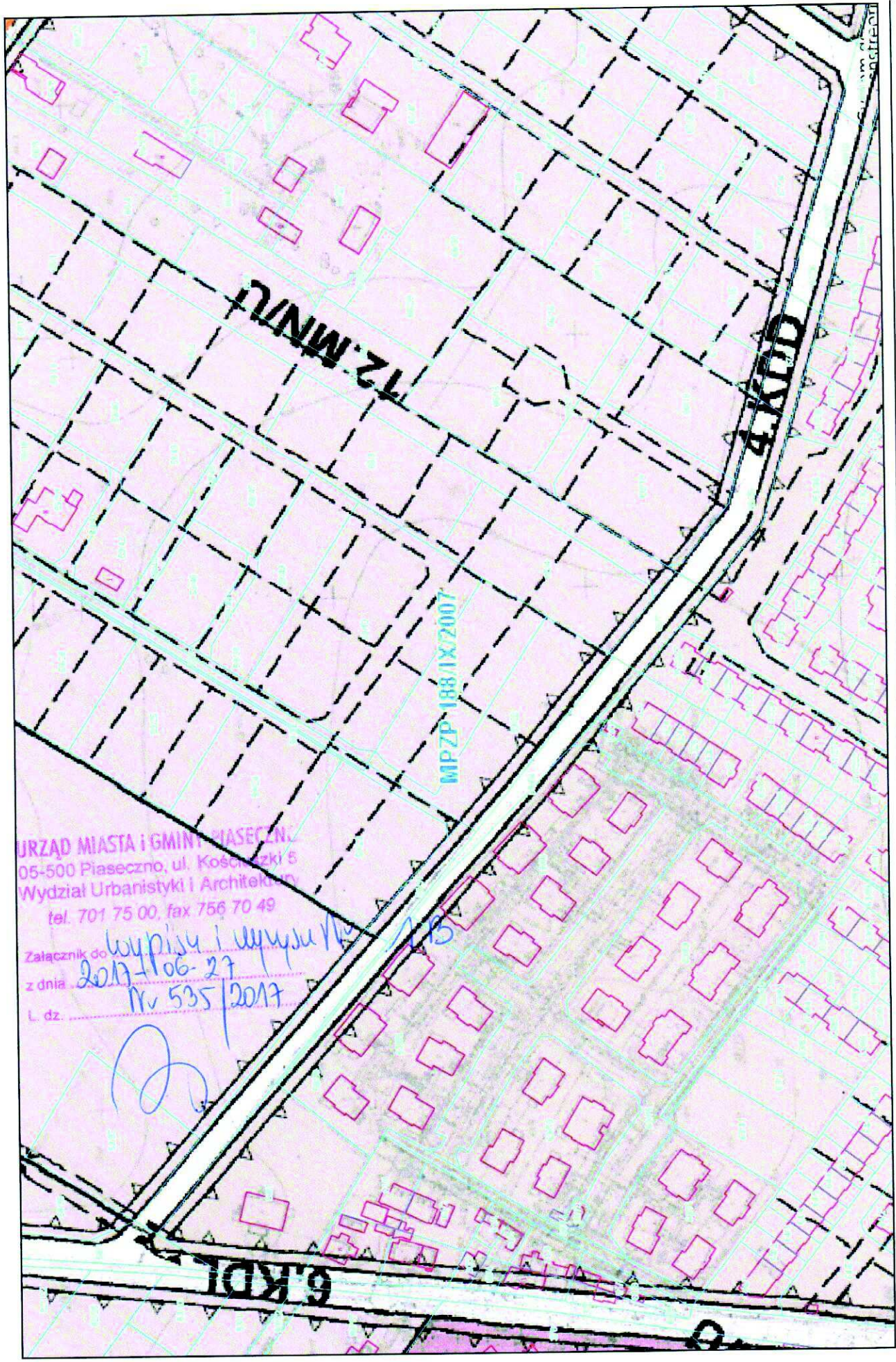


URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
05-500 Piaseczno, Kościuszki 6
Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701 75 00 fax 756 75 49

Załącznik nr 1
z dnia 2017-10-27
L. dz. 106-27
Wypisu i wypisu nr 17
nr 535/2017

System Informacji Przestrzennej Miasta i Gminy Piaseczno

skala 1 : 2000



URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
 05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 6
 Wydział Urbanistyki i Architektury
 tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do *wypisy i wypisy*
 z dnia *2017-10-27*
 L. dz. *Nr 535/2017*