

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 Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;
3. inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami);
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 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Gminy.

§ 5.1. Zadania w zakresie budowy drogi publicznej 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. (Dz.U. Nr 72, poz. 747), 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 wewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Michał Szweycer*

## 1734

### UCHWAŁA Nr 1356/XLV/2010

### RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 24 marca 2010 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) w związku z uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie nr 251/XI/2007 z dnia 4 lipca 2007r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki, oraz nr 793/XXVIII/2008 z dnia 19 listopada 2008r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań

i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

#### Dział I

#### **Zakres obowiązywania planu**

##### § 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki, zwaną dalej planem.

##### § 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) Przeznaczenia terenów objętych planem,
  - 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) Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - 6) Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
  - 7) Zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
  - 8) Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 9) Stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w obszarze objętym planem obiektów podlegających uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach obszaru objętego planem.

§ 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 5.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
  - 3) linie rozgraniczające ulic,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

§ 6.

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 oraz aktów wykonawczych innych niż ustawa o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym,
- 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 obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności usługowej, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, których nie zalicza się zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będącymi w użytkowaniu leśnym,

- 8) liniach proponowanych podziałów geodezyjnych – należy przez to rozumieć zalecane w planie linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 9) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 10) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość poziomą terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku a najwyższym punktem przekrycia dachu,
- 11) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki,
- 12) znakach informacyjno – plastycznych – należy przez to rozumieć tablice lub znaki informacyjne, których umieszczanie nie jest wymagane i regulowane przepisami odrębnymi,
- 13) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce do jej powierzchni ogólnej.

## Dział II

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania przestrzeni obszaru objętego planem**

#### Rozdział 1

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem**

#### § 7.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno plan ustala, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa.

#### § 8.

Plan ustala linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

#### § 9.

Plan ustala podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia MN.

#### § 10.

1. Plan ustala podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) drogi publiczne klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDD;
- 2) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem przeznaczenia KDW.

Ustalenia dotyczące warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem

#### § 11.

1. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Plan ustala następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - 1) ul. Piaseczyńskiej – 10,0m,
  - 2) dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD - 5,0m.
4. Plan ustala minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDW, 2KDW – 5,0m.
5. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym zapisów rozdziału o ochronie środowiska.
6. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
  - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - 2) na całym obszarze planu zabrania się lokalizowania obiektów o charakterze dominant przestrzennych, tj. kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym cha-

rakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),

- 3) plan ustala by zabudowa kryta była stromymi dachami, o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami lub dachami płaskimi.
- 4) plan ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków mieszkalnych, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych.

§ 12.

Plan ustala 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 10m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie.
3. Bramy i furki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki.
4. Maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,
5. Ogrodzenie powinno być ażurowe powyżej 0,6m od poziomu terenu,
6. Ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu;
7. Łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
  - 1) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych,
  - 2) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych.
8. Zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usługową – zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami.

9. Linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazonu.

§ 13.

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach i budynkach pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 2m<sup>2</sup>.
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.);
4. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
5. Ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 14.

Ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, bariery, słupki itp. dla przynajmniej jednego terenu wydzielonego liniami rozgraniczenia.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15.

1. Na obszarze planu ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek na działki budowlane na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
  - 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w dalszej części § 15;
  - 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg z tolerancją 20%;

- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych i dojazdów niepublicznych nie wyznaczonych na rysunku planu do obsługi nowo wydzielanych działek;
2. Plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonych symbolami MN - 1.500m<sup>2</sup>.
3. Przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w § 15 ust. 2.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 2 wyłączenie:
  - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ust. 2,
  - 2) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej.
5. Dopuszcza się zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych scalanie sąsiadujących działek i ich podział o ile ich kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystywanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu.
6. Przy wydzielaniu nowych działek oraz ich podziałach na terenach przylegających do dróg publicznych wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### § 16.

1. Plan ustala, że na całym obszarze działania 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 obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
  - 3) nad rurociągami drenarskimi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzanych nawierzchni,
  - 4) 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,

- 5) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 6) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisku jest lub może być wymagany, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- 7) 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,
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 9) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Ogólne zasady dotyczące  
infrastruktury technicznej

#### § 17.

1. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.
3. Plan ustala nakaz przebudowy istniejących na obszarze objętym planem urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na własny koszt inwestorów, a projekt przebudowy należy uzgodnić z zarządzającym urządzeniami melioracji wodnych.
4. Ustala się zakaz włączania nowych urządzeń odwadniających do istniejącej sieci drenarskiej.

5. Plan dopuszcza lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje 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.
  6. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
  7. 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.
  8. 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 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 napięcia na sieci kablowe.
  9. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.
  10. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników dla funkcji:
    - 1) mieszkaniowej:- 2m.p. / 1 lokal mieszkalny
    - 2) usługowej – 3m.p. na 100m<sup>2</sup> i nie mniej niż 2m.p. na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- Dział III**  
**Ustalenia szczegółowe**  
**Rozdział 2**  
**Szczegółowe ustalenia**  
**dla poszczególnych terenów**  
**§ 18.**
1. Dla terenu 1MN i 2MN plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu: tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej.
  2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
    - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
    - 2) nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi mają nie większy niż 25% udział w wykorzystaniu powierzchni użytkowej obiektu;
    - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych - których wysokość nie może przekraczać 6,0m - towarzyszących zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej;
    - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0m (III kondygnacje w tym poddasze użytkowe);
    - 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w § 17 ust. 10;
    - 6) nowo tworzone działki winny posiadać powierzchnię zgodną z ustaleniami § 15 ust. 2 i 3;
    - 7) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18m dla zabudowy wolnostojącej;
    - 8) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych;
    - 9) ustala się kolorystykę budynków:
      - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
      - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
  3. Obowiązują wymogi z zakresu ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami § 16;
  4. Powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 70% powierzchni ogólnej działki;
  5. Suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki;
  7. Ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce – 0,5.

### Rozdział 3

#### Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

##### § 19.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem układem zewnętrznym poprzez wyznaczone planem drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD oraz ulice, których linie rozgraniczające ustalono w planie.
2. W granicach planu ustala się zachodnią linię rozgraniczającą ulicy Piaseczyńskiej i południową linię rozgraniczającą ulicy lokalnej.
3. W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne:
  - 1) drogi dojazdowe, oznaczone symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
  - 2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 1KDW, 2KDW – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6 - 8m (zgodnie z rys. planu).
4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

##### § 20.

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się min. szerokość – 6,0m.

##### § 21.

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej.
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do istniejących, otwartych rowów melioracyjnych po uprzednim podczyszczeniu.

##### § 22.

1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 10,

2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej
3. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszkaniowej i usługowej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

### Rozdział 4

#### Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

##### Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

##### § 23.

1. Plan ustala zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. poż.) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody, znajdujące się poza obszarem opracowania.
2. Plan ustala dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Plan ustala, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
4. Plan ustala stosowanie hydrantów naziemnych.
5. Do czasu wyposażenia terenu objętego planem w gminną sieć wodociągową dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska w tym studni indywidualnych.

##### Kanalizacja

##### § 24.

1. Plan ustala sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Wszystkie projektowane i rozbudowywane obiekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci kanalizacyjnej.
3. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
4. Do czasu wyposażenia terenu objętego planem w gminną sieć kanalizacyjną dopuszcza się stosowanie szamb szczelnych z warunkiem natychmiastowej ich likwidacji po jej uruchomieniu.
5. Zgłaszając obiekt do użytkowania inwestor zobowiązany jest do dostarczenia umów na wywóz śmieci zawartych z właściwymi jednostkami eksploatacyjnymi.

6. Plan ustala odprowadzanie wód deszczowych:
  - 1) z terenów mieszkaniowych powierzchniowo na teren własnej działki,
  - 2) zrzuty wód opadowych do rowów winny się odbywać poprzez urządzenia retencjonujące.
7. Plan ustala nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.
8. Plan ustala nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.
9. Plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed splywem wód opadowych.

#### Elektroenergetyka

##### § 25.

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Plan ustala 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. Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi Wnioskodawca pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń po uprzednim uzyskaniu od właściwego operatora systemu elektroenergetycznego warunków przebudowy.
5. Plany zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu 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 terenu wokół obiektów.

6. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, plan ustala obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną,
7. Plan dopuszcza lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami § 17.
8. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0m.
9. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

#### Gazownictwo

##### § 26.

1. Plan ustala zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej 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 zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu.
5. Plan ustala zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
6. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
7. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.



## Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

### § 27.

1. Plan ustala wywóz nieczystości stałych na wysypisko poza obszar objęty planem.
2. Plan ustala w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Docelowo plan przyjmuje odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektów do sieci kanalizacji.

## Ciepłownictwo

### § 28.

1. Plan ustala, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii ekologicznie czyste. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

## Dział IV

### Rozdział 5

#### **Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

### § 29.

1. Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, w wysokości:

dla terenów MN - 20%,

dla terenów KDD, KDW - 1%.

2. Jednorazowa opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu w stosunku do poprzednio obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## Dział V

### Rozdział 6

#### **Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe**

### § 30.

Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 315/XV/2003 z dnia 23 października 2003r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 288, poz. 7593 z dnia 16 listopada 2003r.).

### § 31.

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

### § 32.

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

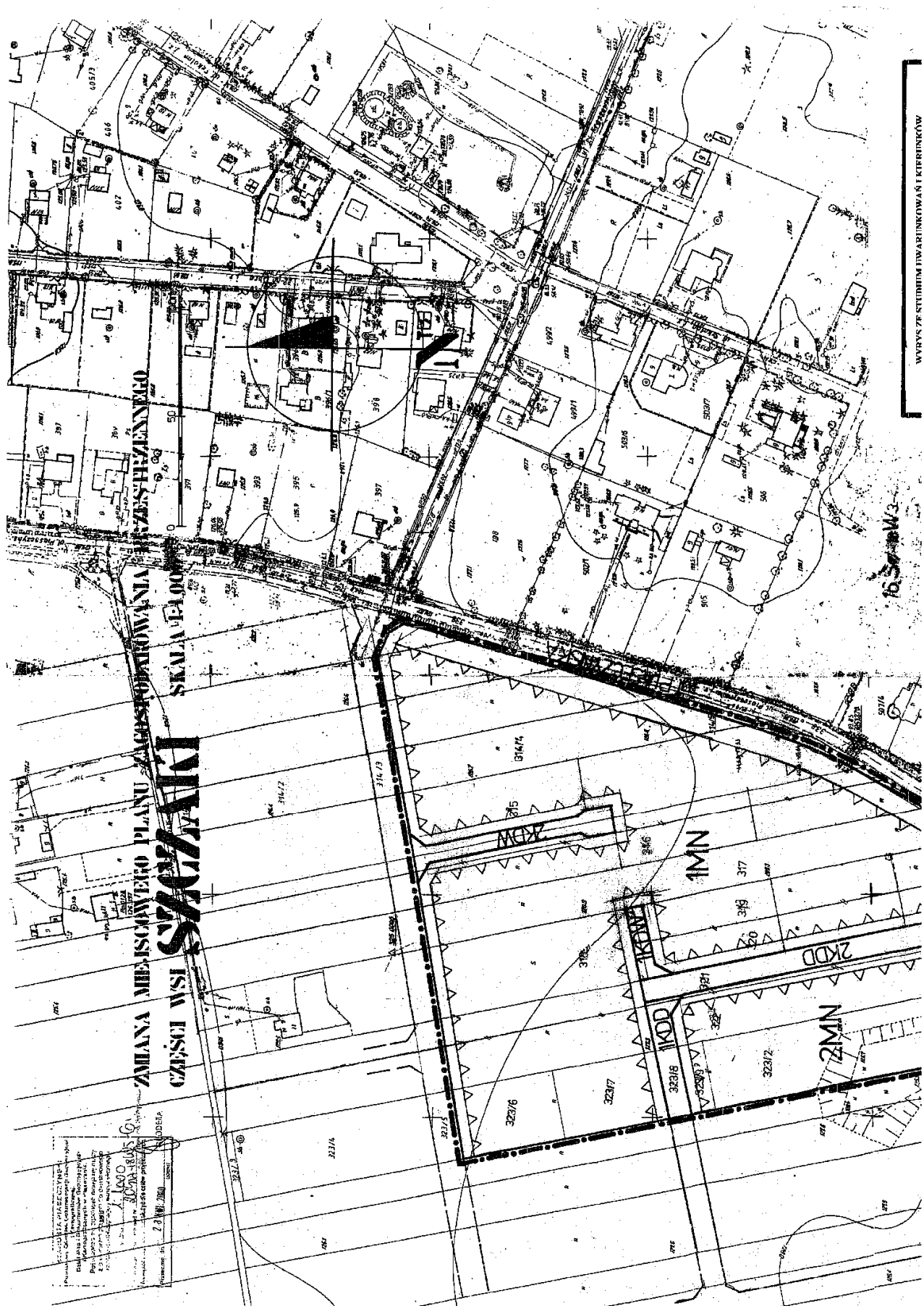
### § 33.

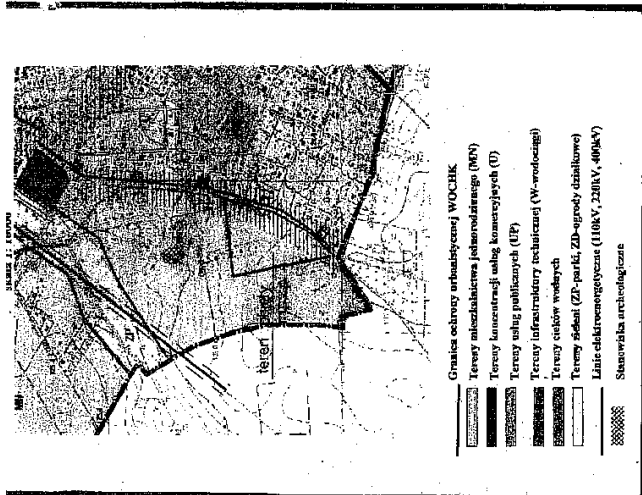
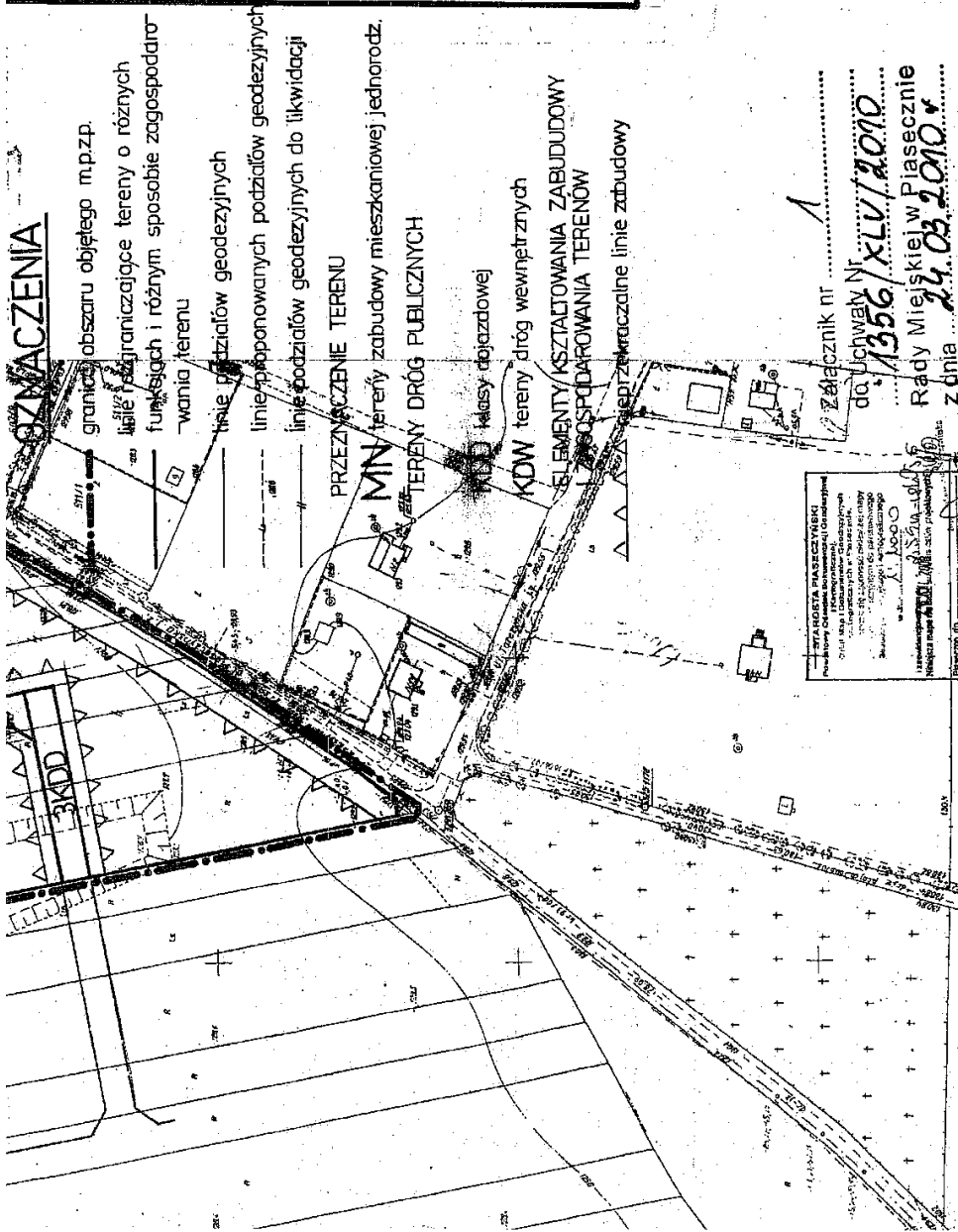
Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

### § 34.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Michał Szweycer*

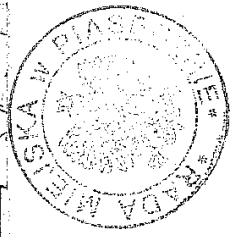




Wykonawca:	BIUROSTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY URZĘDU MIASTA I GMINY PIASECZNO, 05-208 PIASECZNO, UL. KOSCIUSZKI 5
tema planu:	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZEZNACZENIA TERENÓW I Kształtowania Zabudowy RYSUNEK PLANU - załącznik Nr 1 do Uchwały
Autory:	PROJEKTU PLANU: mgr inż. arch. Jacek Ryśkowski Nr. upr. do pt. per. 112090 OTU Urbanistka: mgr. prof. inż. mgr. Wojciech Błaszczyński Nr wpis. W.A. 178
1:1000	Opis. graficzne: mgr. 2010

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNO  
*Michał Szarytyer*

RADA MIEJSKA  
w Piaseczno



BIURO GOSYTA PIASECZNA  
Pracownia Urbanistyczna i Architektoniczna  
ul. Wł. L. Komarowa 10, 05-208 Piaseczno  
tel. 22 740 10 00, 22 740 10 01  
www.gosyta.pl  
Najnowszy numer planu zagospodarowania miejscowego  
Piaseczno, ul. ...

Załącznik nr .....  
do Uchwały Nr .....  
1356 / XLVI / 2010  
Rady Miejskiej w Piaseczno  
z dnia 24.03.2010 r.

Załącznik nr 2  
do uchwały nr 1356/XLV/2010  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 24 marca 2010r.

Dotyczący sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1. traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
2. inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja drogi publicznej na terenie przeznaczonym w planie pod tą funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, 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 Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;
3. inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami);
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 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Gminy.

§ 5.1. Zadania w zakresie budowy drogi publicznej 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. (Dz.U. Nr 72, poz. 747), 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 Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Michał Szweyger*