

1735

UCHWAŁA Nr 1357/XLV/2010 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 24 marca 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska I A, obejmującej obszary funkcjonalne w granicach oznaczonych na załączniku graficznym literami ABCDEFA.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z dnia 10 maja 2003r.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie: nr 398/XV/07 z dnia 14 listopada 2007r. dotyczącej przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska I A, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 627/LII/1998 z dnia 20 maja 1998r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 44, poz. 146 i 147 z dnia 12 sierpnia 1998r.) Rada Miejska w Piasecznie po zbadaniu, stwierdza zgodność niniejszego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

Dział I

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska I A, obejmującą obszary funkcjonalne w granicach oznaczonych na załączniku graficznym literami ABCDEFA, zwaną dalej planem w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 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.

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.

§ 4.

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska naturalnego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, gabaryty budynków i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady przebudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie, której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Plan nie ustala:

- 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.

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,
 - 3) Przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi,
 - 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

§ 6.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie dotyczącą zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska I A sporządzonego w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie: nr 398/XV/07 z dnia 14 listopada 2007r. dotyczącej przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska I A, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 627/LIII/1998 z dnia 20 maja 1998r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 44, poz. 146 i 147 z dnia 12 sierpnia 1998r.);
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczonym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej terenu – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną i niepokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojeżdżających pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią;

- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku zmiany planu, poza które nie wolno wywodzić płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, z dopuszczeniem wystających maksymalnie 1,0m poza ich obrys okapów, schodów, balkonów, ganków, tarasów, wykuszy itp. elementów;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, których nie zalicza się zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 8) 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 a najwyższym punktem przekrycia dachu;
- 9) znakach informacyjno – plastycznych – należy przez to rozumieć tablice lub znaki informacyjne, których umieszczanie nie jest wymagane i regulowane przepisami odrębnymi;
- 10) 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 i usługowa.

§ 8.

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi - oznaczone na rysunku planu symbolem MNU.
2. Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji zasad zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska I A jest:

1. umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i usług z zachowaniem ładu przestrzennego.
2. określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie pozwoli na uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni.
3. ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska.

§ 10.

1. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej.
2. Ustalenia planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań i korelacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

Plan ustala, że na obszarze objętym planem, nadrzędnym zadaniem jest zachowanie walorów krajobrazowo-przyrodniczych terenu, ochrona zasobów wód podziemnych oraz uwzględnienie powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi.

§ 12.

Plan ustala, że na obszarze objętym planem:

- 1) realizację nowych funkcji należy podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska i realizować zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju przez spełnienie standardów środowiskowych przyjętych dla terenów mieszkaniowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) oddziaływanie na środowisko projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i stan-

dardów środowiskowych, nie może wykraczać poza granice działki objętej daną decyzją administracyjną. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym nie może pogarszać warunków zamieszkania.

§ 13.

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) plan ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego w tym również przekształcanie poziomu terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami prawa wodnego;
- 2) plan wprowadza ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczenia może negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
- 3) plan ustala docelowe podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów;
- 4) plan zakazuje wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych;
- 5) plan zakazuje samowolnych przeróbek rowów, ciągów drenarskich i kanałów deszczowych bez stosownych uzgodnień;
- 6) przed realizacją zabudowy kubaturowej inwestor winien opracować inwentaryzację ciągów drenarskich. W przypadku kolizji z planowaną zabudową, istniejące ciągi po uzyskaniu stosownych uzgodnień należy przebudować.

§ 14.

1. Plan ustala zasadę docelowego objęcia całego obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną oraz zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej.
2. Ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.

§ 15.

W zakresie ochrony powietrza plan preferuje wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

§ 16.

1. Plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów mieszkaniowych z usługami nieuciążliwymi (MNU) - 70% powierzchni działki.
2. Suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki - dla terenów mieszkaniowych z usługami nieuciążliwymi MNU.

§ 17.

Z uwagi na stosunkowo ubogą istniejącą szatę roślinną w obszarze objętym planem obowiązuje ochrona i zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

Plan ustala wprowadzenie w całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej usługom.

§ 18.

W obszarze objętym planem należy zorganizować selektywną zbiórkę odpadów.

Rozdział 5

**Ustalenia dotyczące parametrów
i wskaźników kształtowania zabudowy
oraz zagospodarowania terenu**

§ 19.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15m od krawędzi jezdni ul. Sielskiej;
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW oraz od linii rozgraniczających pozostałych dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu;
4. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie i wymianie zabudowy istniejącej.

§ 20.

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan:
 - 1) ustala stosowanie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 2) ustala się realizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie poza budynkiem mieszkalnym budynku usługowego oraz budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie max. 3 budynki);

- 4) ustala wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 0,5;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 0,7;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 0,7;
- 5) dopuszcza realizację wbudowanych w budynek mieszkalny lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
- 6) dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej.

2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:

- 1) ustala maksymalną wysokość zabudowy 9m. (do dwóch kondygnacji z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym);
- 2) ustala realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci max. 45 stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do tych kolorów;
- 3) dopuszcza realizację dachów płaskich;
- 4) ustala stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych. dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji;
- 5) ustala maksymalną powierzchnię całkowitą wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej – 40m².

Rozdział 6

**Ustalenia dotyczące zasad i warunków
ew. scalania i podziałów nieruchomości
objętych planem**

§ 21.

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 § 21 ust. 2;
 - 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg z tolerancją 20%.
2. Plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami MNU- dla zabudowy mieszkaniowej jed-

norodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi - 1300m²;

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 2 wyłącznie:

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.

4. 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.

5. Ustala się, że front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż:

1) dla zabudowy wolnostojącej- 18,0m;

2) dla zabudowy bliźniaczej- 15,0m.

§ 22.

Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w § 21, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 23.

1. Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, dla którego obowiązują rygory określone w dokumencie powołującym ten obszar, w tym w szczególności:

1) zakaz przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki społecznej oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

2) zakaz przeznaczania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki,

3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

4) nakaz zapewnienia w nowoprojektowanych budynkach izolacyjności przegród zewnętrznych – ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych,

5) nakaz zastosowania w istniejących budynkach zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności przegród zewnętrznych – ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

§ 24.

Teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących mieć wpływ na środowisko.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej

§ 25.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem układem zewnętrznym poprzez ulice, których linie rozgraniczające wyznaczono w planie.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się przebieg:

1) wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Sielskiej- zgodnie z rysunkiem planu;

2) zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Kamyczkowej - zgodnie z rysunkiem planu;

3) południowej linii rozgraniczającej ulicy Świśtaka - zgodnie z rysunkiem planu.

3. W celu realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

4. Ustala się przebieg drogi wewnętrznej oraz jej szerokości w liniach rozgraniczających:

1) KDW - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6.0m.

§ 26.

1. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2m p. / 1 lokal mieszkalny

2) dla zabudowy usługowej 3m p. / 100m² powierzchni użytkowej.

2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

3. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowo- usługowej, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

Rozdział 9
**Ustalenia dotyczące zasad obsługi
infrastrukturą techniczną.**

§ 27.

1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych;
2. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdnią) oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej (pod jezdnią);
3. Realizację infrastruktury technicznej należy wykonywać wyprzedzająco (lub równolegle) z realizacją zabudowy na obszarze;
4. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic;
5. 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 planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
6. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów inżynierskich. 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);
7. Dopuszcza się możliwość remontów i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych;
8. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej;

9. Wszystkie projektowane i rozbudowywane obiekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 28.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia 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. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Lokalizację awaryjnych studni publicznych dopuszcza się na terenie całego planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 29.

Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
3. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - 2) z dróg publicznych, terenów usługowych, produkcyjnych i parkingów siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z terenów, o których mowa w pkt 2 powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też 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,

- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń, o których mowa w pkt 2 i 3 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
 - 5) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
4. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.
 5. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

§ 30.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła
2. Określa się następujące rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło: realizacja indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o następujące czynniki grzewcze – gaz, energię elektryczną, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii przyjazne dla środowiska.
3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem. Dopuszcza się jedynie stosowanie kominków opalanych drewnem, które nie mogą stanowić głównego źródła ciepła do ogrzewania.

§ 31.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

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. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu.
5. Ustala się 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. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg, należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
8. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 32.

Ustalenia w zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

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 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 dróg.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę 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 pro-

wadzenie 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 wnetrzowym.
8. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
9. 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.
10. 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.
11. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0m.

§ 33.

Ustalenia w zakresie telekomunikacji:

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dot. zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg standardów przyjętych przez operatorów sieci.
3. Ustala się zakaz lokalizowania nowych stacji bazowych, przekaźnikowych i innych.

§ 34.

Ustalenia w zakresie usuwanie odpadów stałych:

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.

2. Ustala się, że obszar objęty planem należy włączyć do gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

Dział III

**Ustalenia szczegółowe
dla terenów o różnych funkcjach**

§ 35.

Symbol literowy i numerowy terenu - MNU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zabudowa usługowa jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej pod warunkiem że ma nie większy niż 50% udział w powierzchni zabudowy na działce.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów oraz rozbudowy; rozbudowa możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy;
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach;
- 3) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 5) dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku usługowego oraz budynku gospodarczego czy też garażowego (w sumie trzy budynki) pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
- 6) dopuszcza się remonty, modernizację i realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z § 21 ust. 2 tekstu planu;

- 2) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z zgodnie z § 19 niniejszego tekstu planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z § 20 ust. 2 pkt 1 niniejszego tekstu planu;
- 5) ustala się realizację dachów wysokich zgodnie z § 20 ust. 2 pkt 2 i 3 niniejszego tekstu planu;
- 6) ustala się stosowanie wykończenia elewacji zgodnie z § 20 ust. 2 pkt 4 niniejszego tekstu planu;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z § 20 ust. 1 pkt 4 niniejszego tekstu planu;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z § 16 ust. 1 niniejszego tekstu planu;
- 9) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej z § 16 ust. 2 niniejszego tekstu planu;
- 10) ustala się maksymalną powierzchnię całkowitą zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z § 20 ust. 2 pkt 5 niniejszego tekstu planu;
- 11) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 7.0m;
- 12) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek zgodnie z § 21 ust. 1 pkt 1.

Dział IV

Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 36.

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 nieru-

chomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, w wysokości:
dla terenu MNU - 20%;
dla terenów 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

Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 37.

Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska I A, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 627/LII/1998 z dnia 20 maja 1998r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 44, poz. 146 i 147 z dnia 12 sierpnia 1998r.).

§ 38.

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

§ 39.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

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

§ 40.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 41.

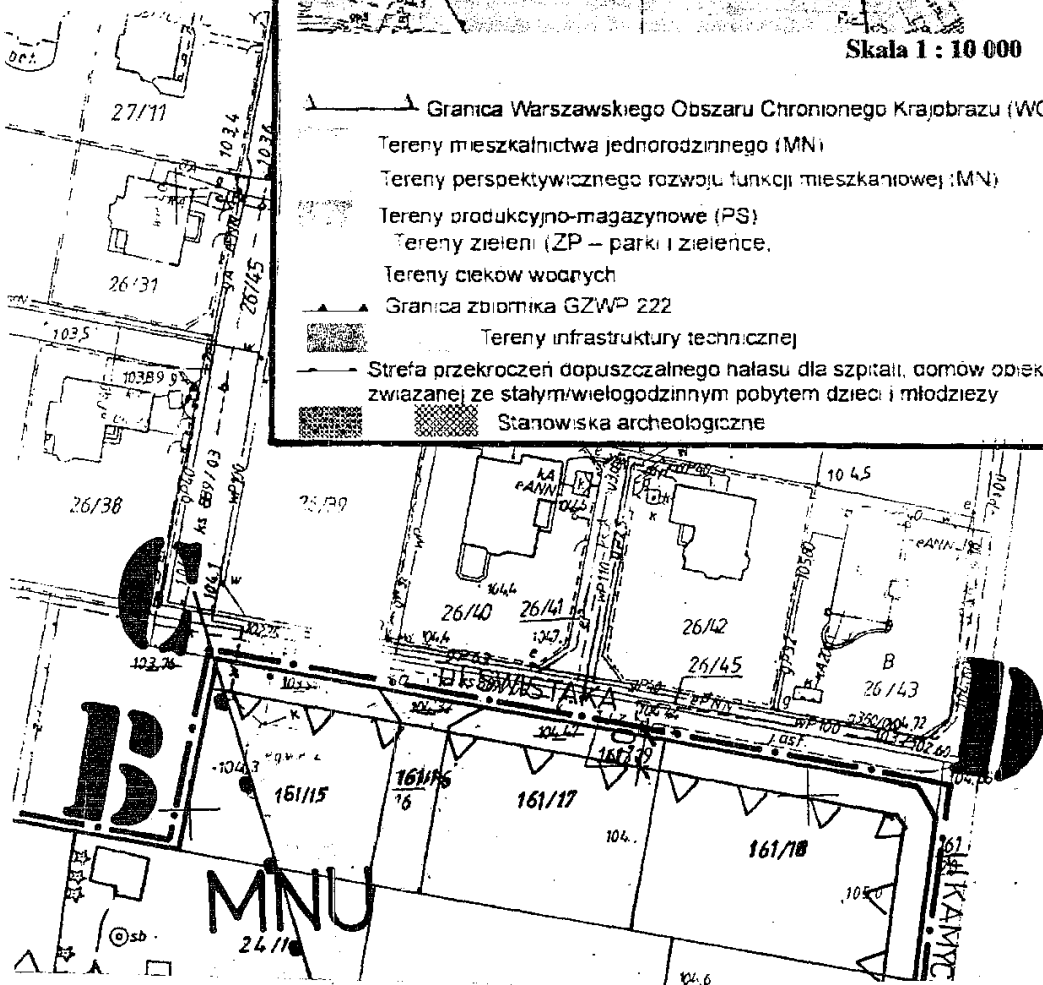
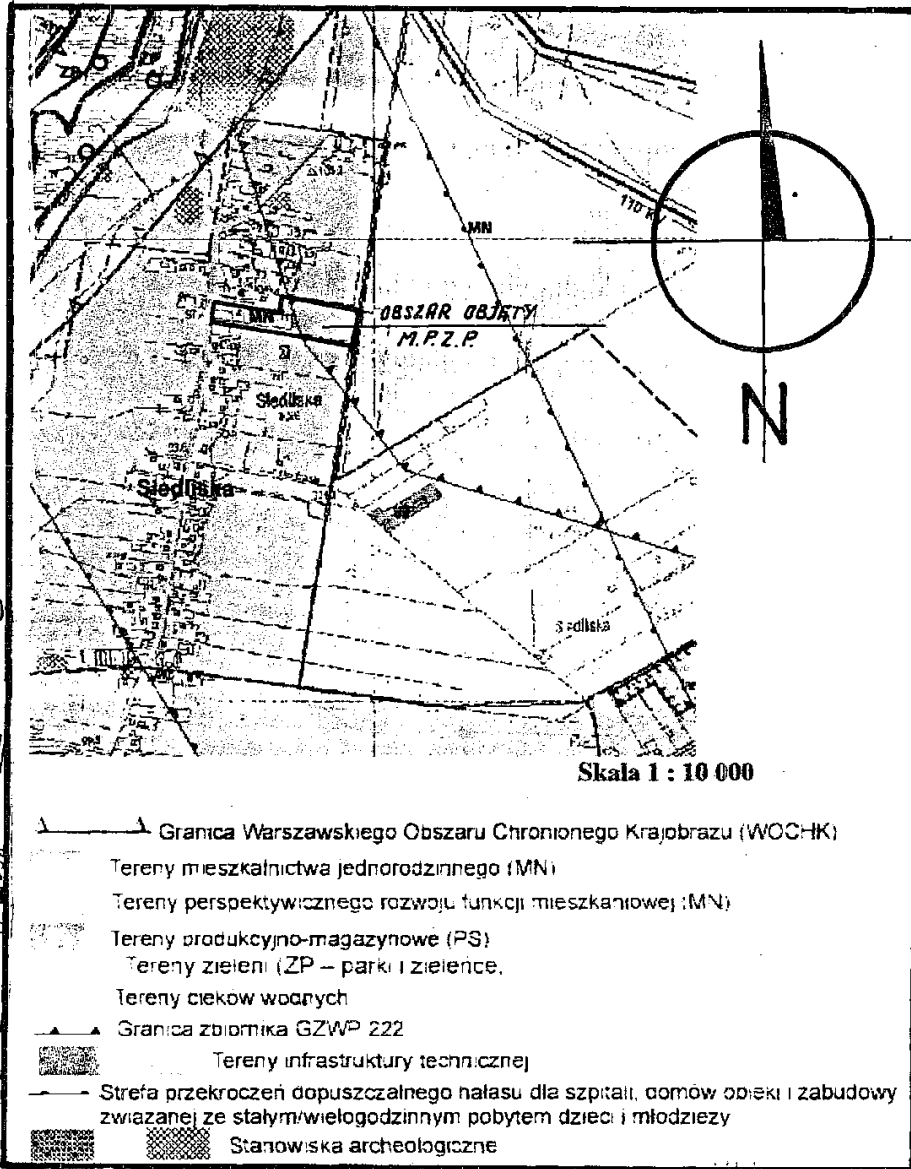
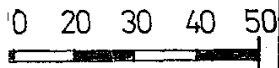
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Michał Szweyca

B⁴

ANU RZEN- A IA

Skala 1:1000



B

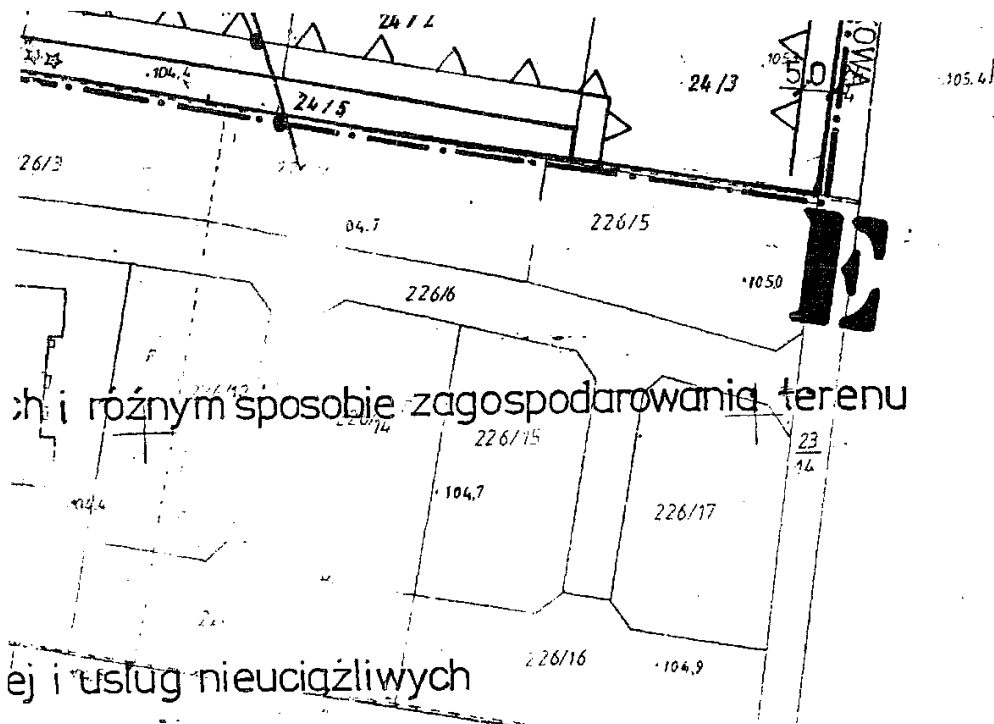


ELEMENTY KSZTAŁTOWANIA ZABUD

 nieprzekraczalne linie zabudowy

OBSZARY CHRONIONE
granica zbiornika GZWP 222

"C"



ch i różnym sposobie zagospodarowania terenu
ej i usług nieuciążliwych

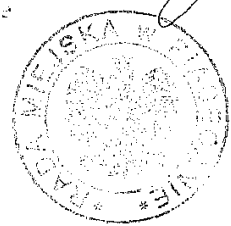
WYKONANIE I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO	
Wykonawca:	WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY URZĘDU MIASTA I GMINY PIASECZNO, 05-500 PIASECZNO, UL. KOŚCIUSZKI 5
	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Siedliska I A
temat planszy:	RYSUNEK PLANU - załącznik nr 1 do Uchwały
Autorzy	PROJEKTU PLANU: Nr 1354/XLV/2010 z dnia 24.03.2010 r. Urbanistyka: mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski nr upr. do pl. prz. 1120/90 OIU Nr wpisu WA-178 Oprac. graficzne: mgr Wojciech Rosochacki
1:1000	2010

RADA MIEJSKA
w Piasecznie

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

Michał Szweycer



w D 11

Załącznik nr 2
do uchwały nr 1357/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 niewyszczególnionych 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-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 Szweyger