



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 19 czerwca 2015 r.

Poz. 5591

### UCHWAŁA NR 154/VIII/2015 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 13 maja 2015 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz w związku z wykonaniem uchwały Nr 1147/XXXIX/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23.10.2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Głusków** Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar ograniczony:

od zachodu - płn - zach. granicą działek nr ew. 91/3 i 85/6;

od północy - płn. i płn - wsch. granicą działki nr ew. 85/6 oraz płn. - wsch. granicami działek nr ew. 86/6 i 87/23;

od wschodu - linią prostą wyznaczoną przez pld - wsch. granice działek nr ew. 87/23, 87/24 i 91/6;

od południa - południowymi granicami działek nr ew. 91/6 i 91/3,

którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 8) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego,
- 11) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) 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,
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak w obszarze objętym planem,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na ich brak w obszarze objętym planem.

**§ 4. 1.** Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) wymiarowanie odległości (w metrach).

3. Oznaczenia graficzne na rysunku nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **Wyjaśnienie używanych pojęć**

**§ 5. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji);

- 3) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów;
- 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki budowlanej, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 5) nowo wydzielonych działkach budowlanych – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po uprawomocnieniu się niniejszej uchwały;
- 6) froncie nowo wydzielonej działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 7) 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 wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
  - a) nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w pkt. a;
- 8) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzeni lub pojazdem samobieżnym;
- 9) znaku informacyjno-plastycznym – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej;
- 10) reklamie – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego znaku informacyjno-plastycznego, umieszczonego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności, oraz logo firmowe.

**Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, przeznaczenia oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

**§ 6.** W planie ustala się:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U.
- 2) Tereny rowów melioracyjnych – oznaczone na rysunku planu symbolem Ws.
- 3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 4) Tereny komunikacji: drogi wewnętrzne niepubliczne – oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

**§ 7. 1.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 5.0 m od południowej linii rozgraniczającej drogi dojazdowej klasy lokalnej, która stanowi północną granicę planu;
- 2) 5.0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych niepublicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW i 2 KDW;
- 3) 5.0 m od linii brzegowych rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Ws i 2Ws;
- 4) 5.0 m od zachodniej grnicy planu.

3. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy.

**§ 8.** Ustala się możliwość lokalizowania obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.

**§ 9. 1.** Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie należy sytuować od strony drogi w linii rozgraniczającej terenu;
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki;
- 3) ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:
  - a) maksymalna wysokość 2,2 m od poziomu terenu,
  - b) wysokość części pełnej (cokołu) nie może przekraczać 60 cm,
  - c) w przypadku realizacji cokołu musi on posiadać prześwity o wymiarach 15,0 cm na 15,0 cm i minimum co 10,0 m usytuowane na poziomie terenu, umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt,
  - d) ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru nie może być mniejsza niż 50% powierzchni ogrodzenia,
  - e) linia ogrodzenia winna przebiegać min. 3,0 m od linii brzegowej rowów melioracyjnych,
  - f) wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

**§ 10. 1.** Zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3,0 m<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 infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.).

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

**§ 11. 1.** Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
  - a) 18,0 m - dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 15,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 11,0 m dla zabudowy szeregowej;
- 2) normatyw minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki:
  - a) 2000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej, realizowanej na jednej działce,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub jedynie zabudowy usługowej,
  - c) 700 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - d) 300 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej;
- 3) kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego – 70° – 110°.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o szerokości frontu mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 1 i powierzchni mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 2 w celu lokalizacji infrastruktury.

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 12.** 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizowania i rozbudowy 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, w tym telekomunikacyjnych,
  - b) dróg i związanych z nimi urządzeniami;
- 2) realizacja nowej zabudowy może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury inżynierskiej zapewniającej ochronę środowiska w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych;
- 3) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane;
- 4) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 13.** W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

1. plan wprowadza zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczenia może negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
2. plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
3. przed realizacją zabudowy kubaturowej konieczne jest wykonanie kompleksowej likwidacji lub przebudowy urządzeń melioracyjnych w trybie określonym przepisami odrębnymi.

**§ 14.** W zakresie ochrony powietrza plan ustala wykorzystanie w realizowanych obiektach jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, odnawialnych źródeł energii.

**§ 15.** W zakresie usuwania odpadów stałych należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu zapisów § 27.

**§ 16.** Plan przyjmuje kwalifikację terenów MN/U do grupy terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

**§ 17.** Plan ustala zasadę docelowego objęcia całego obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną oraz zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej.

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 18.** 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (części stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 61-65/34) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej**

**§ 19.** 1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę, której południowa linia rozgraniczająca stanowi północną granicę planu oraz drogi wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, dla terenu graniczącego z obszarem objętym planem.

2. Ustala się przebieg dróg wewnętrznych niepublicznych o szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) 6.0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW,
- 2) 8.0 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW.

3. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10.0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

**§ 20.1.** Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, w tym miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 m. p. / 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla funkcji usługowej – 3 m. p. / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 2 m. p. / każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

2. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

3. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

### **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu infrastruktury technicznej**

#### **§ 21. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody.

2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

#### **§ 22. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:**

1. Plan ustala sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej zabudowy.

2. Plan ustala, że wszystkie projektowane obiekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Plan dopuszcza (do czasu wybudowania infrastruktury zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej) tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników (szamb), wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem podłączenia tych budynków do zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej.

4. Plan ustala zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

5. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

6. Plan ustala w zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej - powierzchniowo na teren własnej działki,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód z działki - do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.,
- 3) z terenu dróg do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu.

7. W zakresie systemu melioracyjnego, na który składają się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rowy oznaczone na rysunku planu symbolami 1Ws i 2Ws i rurociągi podziemne, plan ustala:

- 1) odległość linii ogrodzenia od linii brzegowych rowów melioracyjnych zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 3 lit. e)
- 2) odległość zabudowy od linii brzegowych rowów melioracyjnych zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 3.

8. Ustala się zakaz kształtowania powierzchni działki w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

#### **§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

1. Ustala się, że projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Określa się projektowanie indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o czynniki grzewcze określone w § 14.

3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła do ogrzewania opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem.

#### **§ 24. W zakresie zaopatrzenia w gaz:**

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

2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.

#### **§ 25. W zakresie zapotrzebowania w energii elektryczną:**

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną 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 .

#### **§ 26. W zakresie telekomunikacji:**

1. Plan ustala pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.

2. Plan dopuszcza budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

3. Ustala się rezerwy terenu dla lokalizacji linii telekomunikacyjnych i przyłączy do projektowanej zabudowy, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.

4. Plan dopuszcza lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

#### **§ 27. W zakresie usuwania odpadów stałych:**

1. Plan ustala zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych , funkcjonujących w obrębie danego regionu .

2. Plan ustala zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.

3. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach**

#### **§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem: 1MN/U, 2MN/U**

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe.

2. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
- 2) ustala się realizację zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o maksymalnej wysokości nie większej niż 6,0 m, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy;
- 4) dopuszcza się 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:

- 1) plan ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) 2000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej, realizowanej na jednej działce budowlanej,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub jedynie zabudowy usługowej,
  - c) 700 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - d) 300 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej;
- 2) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z § 7 niniejszego tekstu planu;
  - 3) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej 12.0 m;
  - 4) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy usługowej - 10.0 m;
  - 5) ograniczenia wysokości określone w pkt 4 i 5 nie dotyczą anten oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
  - 6) plan ustala realizację dachów o nachyleniu połąci do 45<sup>0</sup> z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni;
  - 7) plan dopuszcza realizację dachów płaskich lub inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami;
  - 8) plan ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych. Dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych;
  - 9) plan ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0.1;
  - 10) plan ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0.7;
  - 11) plan ustala wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

**§ 29.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem: 1Ws, 2Ws.

1. Przeznaczenie terenu: rowy melioracyjne.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania niezwiązanego z przeznaczeniem terenu,
- 2) Ustalenia w zakresie rowów melioracyjnych zgodne są z § 22 ust. 7 .

#### **Rozdział 4.**

##### **Wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 30.1.** Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U - 20 %,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem Ws i KDW - 0%.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 31.** Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cz. wsi Głusków zatwierdzonego Uchwałą Nr 765/XXVII/2008 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15.10.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 12.12.2008 r. Nr 214 poz. 8949).

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

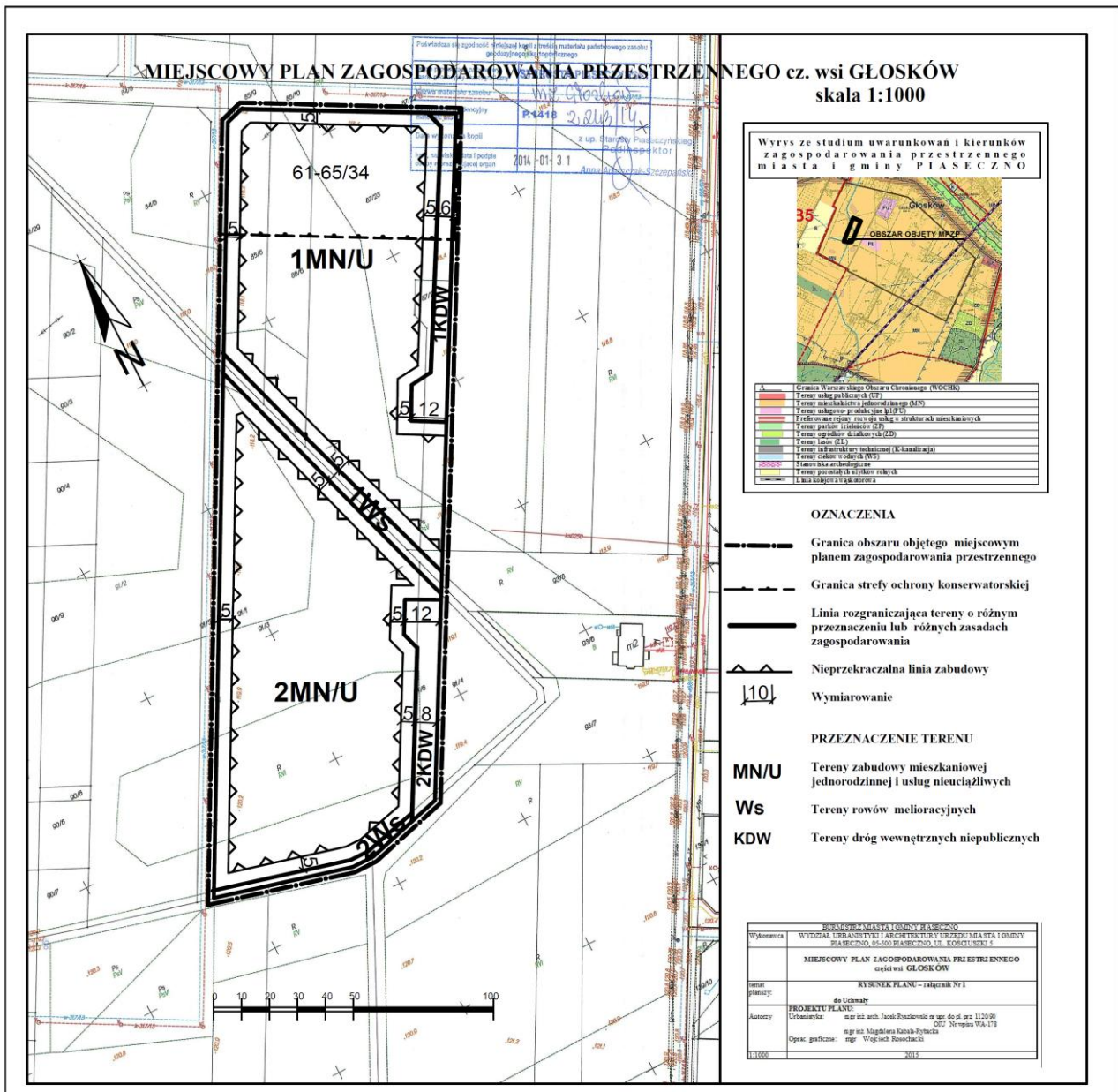
**§ 33.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*mgr inż. Piotr Obłoz*



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 154/VIII/2015  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 13 maja 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 154/VIII/2015  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 13 maja 2015 r.

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. D.U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) - zadania własne gminy.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej 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 postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska ( t.j. Dz. U. z 2013 , poz. 1232 ze zm.), 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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. 2012 , poz.1059 ze zm.).

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, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.). Wydatki majątkowe gminy , wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

**§ 5. 1.** Zadania, o których mowa w § 2 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 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139 ze zm.), 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 Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy ) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.