



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 26 czerwca 2014 r.

Poz. 6176

### UCHWAŁA NR 1416/XLVI/2014 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 14 maja 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłos**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz.647 ze zm.) 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.), w związku z wykonaniem uchwały Nr 892/XXXII/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłos, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

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

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłos, zwany dalej planem. Planem objęto obszar ograniczony:

- 1) od zachodu – *pln - zach. granicą działki nr 538, pld- zach. granicą działek nr 511/1, 511/2, 514/3, 514/4, 514/5 i osi ul. Piaseczyńskiej;*
- 2) od północy – *pln – wsch. granicą działek nr 505, 506, 504/1;*
- 3) od wschodu – *pld – wsch. granicą działek nr 504/1, 536, 515/6, 515/2, 515/4;*
- 4) od południa – *pld – zach. granicą działek nr 515/3, 515/4,*

którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1 000 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 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 modernizacji, 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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

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.

§ 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 terenu określone symbolami literowymi i cyframi;
- 5) klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic;
- 6) granica strefy 150 m od cmentarza,
- 7) wymiarowanie (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) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **wymianie** - należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego obiektu budowlanego i budowę nowego o tych samych gabarytach;

- 4) **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:
  - 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;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji);
- 6) **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;
- 7) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki;
- 8) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć jedną działkę lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę;
- 9) **nowo wydzielanych działkach budowlanych** – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po uprawomocnieniu się niniejszej uchwały;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **znaku informacyjno-plastycznym** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej;
- 13) **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 ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

§ 6. W planie ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zieleni parkowej– oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 3) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **KDL** – droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) **KDD** – drogi publiczne klasy dojazdowej.

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

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) **8.0 m** od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** (ul. Piaseczyńska);
- 2) **5.0 m** od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD**.

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

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

- 1) ogrodzenie należy sytuować od strony dróg 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** i musi posiadać prześwity o wymiarach 15 cm na 15 cm usytuowane na poziomie terenu co minimum 10 m, umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt,
  - c) ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru nie może być mniejsza niż **50%** powierzchni ogrodzenia,
  - d) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. **0,5 m** od gazociągu.

2. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przeszłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

**§ 9. 1.** Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.

2. Zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych na całym obszarze objętym planem.

3. Dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy **2.0 m<sup>2</sup>**.

4. 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**

**§ 10. 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) front nowo wydzielonej działki:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** – min. **20.0 m**;
  - b) dla terenu zieleni parkowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** – min. **80.0 m**
- 2) normatyw minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** – **900 m<sup>2</sup>**;
  - b) dla terenu zieleni parkowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** – **10 000 m<sup>2</sup>**,
- 3) kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego: **90°**.

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

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

§ 11. Wskazuje się obszar objęty planem jako położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i granicach Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i w dokumentach powołujących te obszary.

§ 12. Wskazuje się zasięg strefy 150 m od cmentarza, w której sposób zagospodarowania wynika z przepisów odrębnych.

§ 13. Zalicza się tereny MN do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowych.

#### **Zasady dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej**

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

2. Ustala się układ dróg publicznych:

- 1) drogę lokalną (powiatową) o szerokości w granicach planu **7,5 m** i oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL** (ul. Piaseczyńska);
- 2) drogi dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających **10.0 m**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD** (ul. Promyka), **2KDD**, **3KDD** (ul. Szkolna - gminna).

§ 15. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:

- 1) drogę publiczną klasy lokalnej (powiatową) oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL** (ul. Piaseczyńska), której fragment o szerokości 7,5 m wyznaczono w planie;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej – **1KDD** (ul. Promyka) i **3KDD** (ul. Szkolna - gminna).

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

- 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**, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej – **min. 2 m. p.**
3. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

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

§ 17. 1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg istniejących i projektowanych;

2. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych drogach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej;

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;

4. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

#### **§ 18. 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.

3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym;

4. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych;

5. Lokalizację awaryjnych studni publicznych dopuszcza się na terenie całego planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

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

1. Plan ustala sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.

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

3. Plan dopuszcza (do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej) 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 zastosowania do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej indywidualnych ujęć wody.

5. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub 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) nakaz odprowadzenia nadmiaru wód z działek - do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.;
- 3) z dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych - do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne lub sieć kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;
- 5) nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzenia zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.

7. Ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoju wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

#### **§ 20. 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 ekologiczne czyste źródła energii przyjazne dla środowiska.

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

4. Dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, które nie mogą jednak stanowić głównego źródła ciepła.

#### **§ 21. 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.

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 **0,5 m** od gazociągu.

5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno-pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

6. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń.

7. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

8. Dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw.

#### **§ 22. W zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:**

1. Ustala 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.

3. Dopuszcza się wykorzystanie ogniw fotowoltaicznych.

4. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

5. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.

6. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.

7. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym, dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym.

8. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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 według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

#### **§ 23. 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. Plan dopuszcza lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

#### **§ 24. W zakresie usuwanie 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**

**§ 25.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN, 2MN, 3MN**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących na niezabudowanych lub nowo wydzielanych działkach budowlanych;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej oprócz 1 budynku mieszkalnego, 1 budynku gospodarczego lub 1 garażu, których wysokość nie może przekraczać **6,0 m**;
- 4) na fragmencie terenu oznaczonego symbolem **3MN** wskazuje się strefę od cmentarza zgodnie z § 12;
- 5) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 6) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojazdów 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 wydzielanej działki budowlanej – **900 m<sup>2</sup>**;
- 2) plan ustala front nowo wydzielanej działki budowlanej – min. **20.0 m**
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 1 i szerokości frontu działki mniejszej niż określona w pkt 2, wyłącznie:
  - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 1 i szerokości frontu działki nie mniejszą niż określona w pkt 2,
  - b) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 4) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub, których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonego planem wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy;
- 5) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z § 7 niniejszego tekstu planu;
- 6) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **11,0 m**;
- 7) plan ustala realizację dachów o nachyleniu połaci **od 35 ° do 45 °** z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu;
- 8) plan dopuszcza realizację dachów płaskich lub inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami;
- 9) 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 .
- 10) plan ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,1**,
- 11) plan ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,6**,
- 12) plan ustala minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- 13) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż **30 %** powierzchni ogólnej działki;



4. W zakresie gabarytów projektowanych obiektów plan dopuszcza zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych nie będących budynkami, związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze.

**§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1ZP**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni parkowej.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje się istniejąca zieleń z prawem do nowych nasadzeń rodzimych gatunków roślin naturalnych form i odmian odpowiednich dla tego terenu;
- 2) ustala się realizację ścieżek pieszych wraz z miejscami do wypoczynku;
- 3) ustala się możliwość lokalizowania obiektów małej architektury;
- 4) plan ustala front nowo wydzielonej działki – min. **80.0 m**;
- 5) plan ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – **10 000 m<sup>2</sup>**;
- 6) ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem prac związanych z oczkiem wodnym;
- 7) ustala się obowiązek zachowania oczka wodnego.

3. 3. Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi – minimum **90%** działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną.

**Rozdział 4.**

**Wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

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

- 1) dla terenów **MN - 20 %**;
- 2) dla terenów **ZP, KDL, KDD - 0 %**.

**Rozdział 5.**

**Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe**

**§ 28.** Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cz. wsi Złotokłos zatwierdzonego Uchwałą Nr 117/VII/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 131 poz. 4186 z dnia 25 lipca 2011 r.).

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

**§ 30.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

**§ 31.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

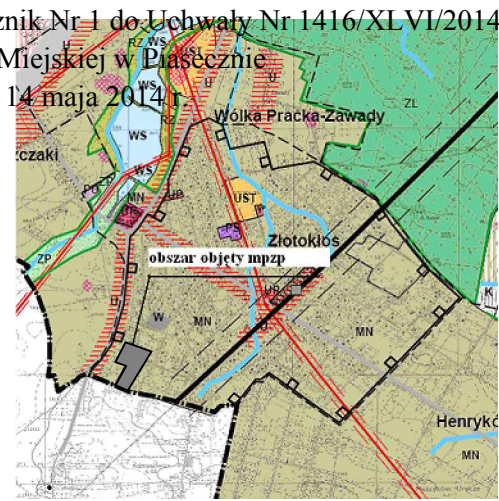
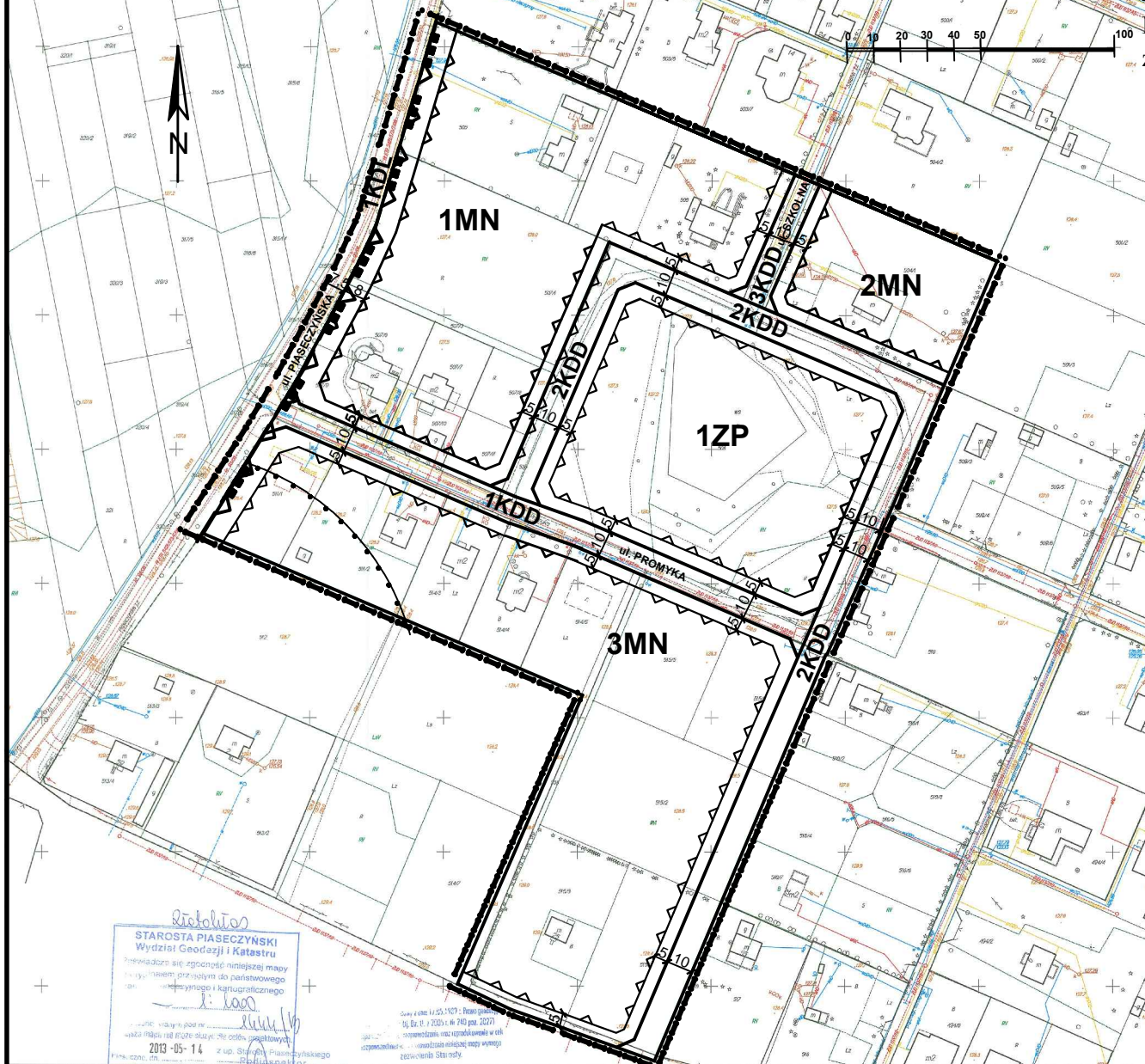
**§ 32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie

**mgr inż. Piotr Obłoz**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO cz. wsi ZŁOTOKŁOS skala 1 : 1 000**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 1416/XLVI/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 14 maja 2014 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PIASECZNO

U	U	Opis
Δ	Δ	Granica ochrony urbanistycznej WOCHK
Δ	Δ	Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego (WOCHK)
—	—	Tereny usług publicznych (UP)
—	—	Tereny mieszkalnictwa jednorodnego (MN)
—	—	Tereny koncentracji usług komercyjnych (U)
—	—	Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (US i)
—	—	Tereny produkcyjno-usługowe (PS)
—	—	Tereny trwałych użytków zielonych i zakrzewieniemi i zadrzewieniami w dolinach rzek - wyłączone spod zabudowy (RZ)
—	—	Tereny infrastruktury technicznej (W-wodociąg, K-kanalizacja)
—	—	Stawiska archeologiczne
—	—	Tereny zielone (ZP-parki, ZD-ogrody działkowe)
—	—	Tereny lasów (ZL)
—	—	Tereny całonocnych wózków (WS)
—	—	Linie elektromagnetyczne (110kV, 220kV)
—	—	Linia kolejowa w akcie otwartej

Symbol	Opis
—	GRANICA OBLASU OCHRONY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
—	GRANICA WŁASNOŚCI OBLASU OCHRONIONEGO
—	GRANICA OBLASU OCHRONIONEGO
—	LINIE ROZCIEPLIENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
—	WYKREŚLOWANIE
—	TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
—	TERENY ZIELENI
—	TERENY WÓZKÓW
—	TERENY KOLEJOWE
—	TERENY ŚWIATŁA PUBLICZNEGO
—	Mapa (skala)
—	Mapa (skala)

Schematyczny plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłos	
Wzrost	1:1000
Projektant	Starosta Piaseczyński Wydział Geodazji i Katastru
Opis	Projekt planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłos
Opis	Projekt planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłos
Opis	Projekt planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłos
Opis	Projekt planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłos

STAROSTA PIASECZYŃSKI  
Wydział Geodazji i Katastru  
2013-05-14

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 1416/XLVI/2014  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 14 maja 2014 r.

**§ 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 (t. j. D.U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) - zadania własne gminy .

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłós obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi, w tym w granicach terenu oznaczonego symbolem 1ZP.

**§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą, obiektów małej architektury 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 ( 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 ( tekst jednolity 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, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych ( 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 2001r. ( Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 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 1997r. Prawo energetyczne .

### Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 pkt 1 i 2 i art. 27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 892/XXXII/2013 z dnia 20.03.2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłos.

W procedurze sporządzania projektu planu na podstawie uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak WOOS-I.410.240.2013.DC z dnia 16.05.2013 r. r. oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie znak: ZNS/711/65/z/13 z dnia 5.08.2013 r. odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do planu ogłoszono w prasie lokalnej „Gazeta Piaseczyńska” Nr 7 (193) z dnia 4 września 2013r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) , a także poprzez obwieszczenia.

Stosownie do art. 17 pkt 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „Kurier Południowy” nr 13 (479)W1 z dnia 5 kwietnia 2013 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) , a także poprzez obwieszczenia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia. W odpowiedzi nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosownie do art. 17 pkt 9 i 11 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „Nad Wisłą” nr 5 (460) z dnia 6 lutego 2014 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) , a także poprzez obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 19.02.2014 r. do 19.03.2014 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 8.04.2014 r. W odpowiedzi nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

Po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej zgodnie z art. 17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały.