

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 2001r. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu miasta 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 miasta.
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 (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Michał Szweycer

1192

UCHWAŁA Nr 1245/XLII/2009

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 16 grudnia 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne – etap I zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 395/XVII/2003 z dnia 4 grudnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 30 stycznia 2004r. Nr 20, poz. 672).

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w związku z wykonaniem uchwały nr 29/IV/2006 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 grudnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne – etap I, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 395/XVII/2003 z dnia 4 grudnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 30 stycznia 2004r. Nr 20, poz. 672), Rada Miejska w Piasecznie po zbadaniu, stwierdza zgodność niniejszego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, zatwierdzonego uchwałą nr 1366/LII/2006 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 11 lipca 2006r. i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

Dział I

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne – etap I, zwaną dalej planem na obszarze i w

brzmieniu określonym niniejszą uchwałą. Planem objęto obszar, 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 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3.

Planu 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 modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granice obszarów przewidzianych do rehabilitacji;
10. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
11. stawkę procentową, na podstawie, której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Plan nie ustala:

12. 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;
13. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak tej problematyki 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) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi (MN, Ws);
3. Oznaczenia graficzne na rysunku niewymienione w ust. 2 pełnią funkcję postulatywną lub informacyjną.

§ 5.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie dotyczącą zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne – etap I, w wykonaniu uchwały nr 29/IV/2006 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 grudnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne – etap I, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 395/XVII/2003 z dnia 4 grudnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Maz z dnia 30 stycznia 2004r. Nr 20, poz. 672), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczeniu podstawowym - 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 grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej;
- 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 usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona przepisami szczególnymi nie przekracza terenu inwestycji;
- 8) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość kondygnacji nadziemnych lub nieprzekraczalny wymiar budynku liczony w metrach od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku nie będącym jedynym wejściem do pomieszczeń gospodar-

czych technicznych do najwyższego punktu przekrycia dachu.

- 9) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce do jej powierzchni ogólnej.
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a. Powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu;
 - b. Powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
 - c. Powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarni, altany).

Dział II

Ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania przestrzeni obszaru objętego planem

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 6.

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 z dopuszczeniem usług.

§ 7.

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem (MN);
2. tereny sztucznego zbiornika wodnego – oznaczone na rysunku planu symbolem (Ws);

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji zawartych w zmianie miejscowego planu zagospodaro-

wania przestrzennego części wsi Zalesie Górne jest:

1. umożliwienie rozwoju usług i mieszkalnictwa i 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.

§ 9.

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

§ 10.

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.

§ 11.

1. W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający położenie terenu, objętego niniejszym planem w granicach:
 - 1) Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
 - 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
2. Na obszarach, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 obowiązują przepisy rozporządzeń dot. w/w obszarów.

§ 12.

Plan ustala, że na obszarze objętym planem:

- 1) realizację nowych funkcji należy podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska i realizować zgodnie z zasadą zrównowa-

zonego rozwoju przez spełnienie standardowych 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 standardów 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;
- 4) realizację nowej zabudowy może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury inżynierskiej zapewniającej ochronę środowiska w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

§ 13.

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) plan wprowadza ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczenia może negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
- 2) plan ustala docelowe podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów;
- 3) plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych;
- 4) plan zakazuje samowolnych przeróbek rowów, ciągów drenarskich i kanałów deszczowych bez stosownych uzgodnień;
- 5) przed realizacją zabudowy kubaturowej inwestor winien opracować inwentaryzację ciągów drenarskich oraz istniejących rowów melioracyjnych. W przypadku kolizji z planowaną zabudową, istniejące ciągi po uzyskaniu stosownych uzgodnień należy przebudować.

§ 14.

W zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

1. plan ustala ochronę i utrzymanie ciągłości istniejącej zieleni, w tym zachowanie drzew na terenach zagospodarowanych;

2. wyłączeniu spod ochrony określonej w pkt 1 podlegają: drzewa owocowe, drzewa stwarzające zagrożenie dla życia człowieka oraz drzewa znajdujące się na terenach przeznaczonych pod komunikację;
3. odstąpienie od ochrony drzew określonej w pkt 1 dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, gdy niemożliwe jest ich wkomponowanie w nowe zagospodarowanie działki, po wydaniu stosownego zezwolenia przez właściwy organ.

§ 15.

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

§ 16.

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

§ 17.

Plan ustala:

1. minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80% powierzchni działki;
2. powierzchnia przeznaczona pod zabudowę i utwardzenie nie może być większa niż 20% powierzchni działki;
3. powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 400 kw. powierzchni działki.

§ 18.

Plan przyjmuje kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem związanym z trasami komunikacyjnymi i usługami w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska.

§ 19.

W obszarze objętym planem należy zorganizować selektywną zbiórkę odpadów.

Rozdział 4

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

§ 20.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie i wymianie zabudowy istniejącej.

3. Dopuszcza się zabudowę w ostrej granicy z proponowaną drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.

§ 21.

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan:
- 1) ustala stosowanie zabudowy mieszkaniowej jako jednorodzinnej wolnostojącej z wykluczeniem bliźniaczej i szeregowej;
 - 2) ustala realizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego;
 - 3) dopuszcza realizację wbudowanych w budynku mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
 - 4) ustala wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce – 0,5.

§ 22.

Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

1. ustala maksymalną wysokość zabudowy 11m od poziomu terenu istniejącego (t.j. dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym);
2. ustala realizację dachów o nachyleniu połaci max.. 45 stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do tych kolorów;
3. ustala stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji.

§ 23.

4. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
- 1) ogrodzenie należy sytuować w linii rozgraniczającej terenu
 - 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki
 - 3) ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość 2.0 m od poziomu terenu,
 - b) wysokość części pełnej (cokołu nie może przekraczać 60cm),
 - c) ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru powinna wynosić min. 50% powierzchni ogrodzenia.

5. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęslami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.
6. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy lub ciągu pieszojezdnym o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10.0m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

Rozdział 5

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

§ 24.

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 2 000m² - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 1 wyłączenie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określono ust. 1,
 - 2) w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3. Obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic przyległych lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej

§ 25.

Postuluje się przebieg drogi wewnętrznej KDW o szerokości w liniach rozgraniczających 7,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26.

Na obszarach podlegających podziałom geodezyjnym plan dopuszcza wydzielenie pasów terenu pod wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne (nieoznaczone na rysunku planu) o szer. 6.0m w liniach rozgraniczających.

§ 27.

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 mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

Rozdział 7
Ustalenia dotyczące zasad
obsługi inżynierskiej obszaru

§ 28.

1. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych - do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków.
3. Ustala się nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
5. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
6. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów medialnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) (w tym w zakresie sposobu finansowania). W szczególności dotyczy to przebudowy na-

powietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.

§ 29.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia i stacji wodociągowej w Wólce Kozodawskiej.
2. Określa się zasadę docelowego zaopatrzenia 100 % mieszkańców w wodę pitną z wodociągu.
3. Do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody.

§ 30.

Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:

1. Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się oczyszczalnię ścieków w Wólce Kozodawskiej.
2. Ustala się zakaz odprowadzania do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.
3. Ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wyłączonej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo – wodnych.
4. Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych na terenach mieszkaniowych.
5. Na terenie usług plan ustala konieczność podczyszczenia wód opadowych przed ich odprowadzeniem do gruntu lub odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji.
6. Dopuszcza się, do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków z nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do szczelnych zbiorników nieczystości płynnych, systematycznie opróżnianych w sposób zorganizowany przy pomocy wozów asenizacyjnych do punktu zlewni. Obowiązuje lokalizacja i wykonanie szczelnych zbiorników w sposób umożliwiający późniejsze bezpośrednie podłączenie budynku do kanalizacji.

§ 31.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się ucieplnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczego. Rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedla.

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 przyjazne dla środowiska.
3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi – węglem koksem. Dopuszcza się jedynie stosowanie kominów opalanych drewnem, które nie mogą stanowić głównego źródła ogrzewania.

§ 32.

Ustalenia w zakresie gazyfikacji przewodowej:

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe 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. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 33.

Ustalenia w zakresie elektroenergetyki:

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania 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. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
5. 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 wewnętrznym.
6. 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.
7. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0m.
8. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

§ 34.

Ustalenia w zakresie telekomunikacji:

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych standardów przez operatorów sieci.
3. Plan ustala zakaz realizacji masztów antenowych telefonii komórkowej.

§ 35.

Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywozu 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**

§ 36.

Symbol literowy i numerowy terenów - MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi mają nie większy niż 20% udział w wykorzystaniu powierzchni użytkowej obiektu;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach
- 2) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
- 3) dopuszcza się remonty, modernizację i 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 oraz podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z § 24 pkt 1 tekstu planu;
- 2) 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 ustalonych planem wskaźników minimalnej

powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 20 tekstu planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z § 22 pkt 1 tekstu planu;
- 5) ustalenia odnośnie realizacji dachów zgodnie z § 22 pkt 2, 3 tekstu planu;
- 6) ustalenia odnośnie wykończenia elewacji zgodnie z § 22 pkt 4 tekstu planu;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie zgodnie z § 17 pkt 1 tekstu planu;
- 8) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadłe do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego;

§ 37.

Symbol literowy i numerowy terenów – Ws:

1. Przeznaczenie terenu: tereny sztucznego zbiornika wodnego
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się obowiązek ochrony stawu przed zasypywaniem, uszkodzeniem brzegów, zaśmiecaniem i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik stawu lub zatrucie znajdującej się w nim wody.
- 2) Postuluje się wykorzystanie stawu do celów rekreacyjnych przy zagospodarowaniu terenu.

Dział IV

**Ustalenie wysokości stawki procentowej
od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 38.

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

dla terenów MN, KDW - 20%;

dla terenów Ws, - 1%.

Dział V

Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 39.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a niezakończonych ostateczną decyzją stosuje się ustalenia planu.

§ 40.

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

§ 41.

Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne – etap I, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie

nr 395/XVII/2003 z dnia 4 grudnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 30 stycznia 2004r. Nr 20, poz. 672).

§ 42.

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

§ 43.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 44.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Michał Szweycer

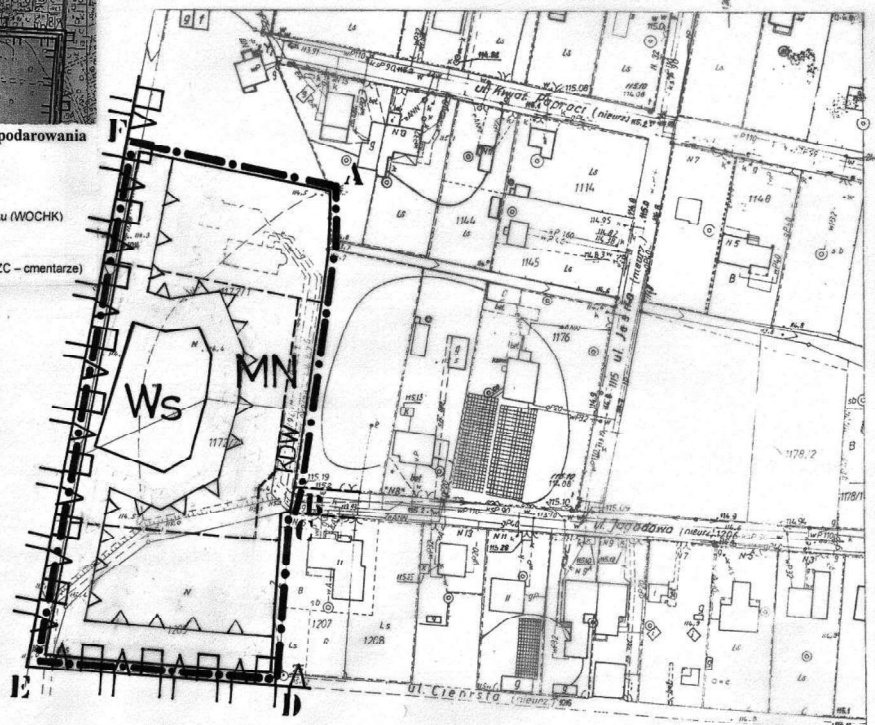
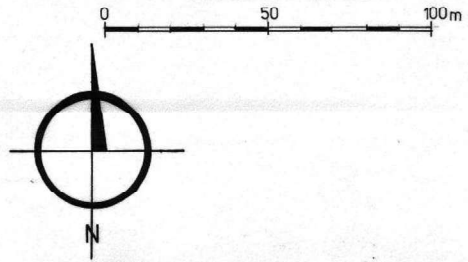
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi ZALESIE GÓRNE - etap I

skala 1:1000



Wyrwyś ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy PIASECZNO

- Granica ochronn urbanistycznej WOCHK
- Granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK)
- Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN)
- Tereny usług publicznych (UP)
- Tereny zieleni (ZP - parki i zieleńce, ZD - ogrody działkowe, ZC - cmentarze)
- Tereny lasów (ZL)



OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- granica ochrony urbanistycznej WOCHK
- granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- — — — linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △△△△ nieprzekraczalna linia zabudowy

- KDW — tereny drogi wewnętrznej
- postulowane podziały

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Ws sztuczny zbiornik wodny

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO	
Wykonawca:	WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY URZĘDU MIASTA I GMINY PIASECZNO, 05-500 PIASECZNO, UL. KOŚCIUŠKI 5
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi ZALESIE GÓRNE - etap I	
temat planu:	RYSUNEK PLANU - załącznik do Uchwały
Autorzy:	PROJEKTU PLANU: Urbanistyka: mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski nr upr. do pl. prz. 112090 OIU Nr wpisu WA-178 mgr inż. arch. Anna Pakulińska - Attia
Oprac. graficzne:	mgr Wojciech Rosochacki
1:1000	2008 r.