

e 27.05.2008

**2984**

**UCHWAŁA Nr 477/XIX/2008  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNE**

z dnia 6 lutego 2008 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru wyznaczonego granicami działki oznaczonej nr ew. 23/38 obr. 53.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późn. zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 142 z 2001r. poz. 1591 z późn. zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1054/XLIII/2005 z dnia 17 listopada 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospoda-

rowania przestrzennego części miasta Piaseczna zatwierdzonego uchwałą nr 1238/LVIII/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 września 2002r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 276 z dnia 24.10.2002r., poz.7190) Rada Miejska w Piasecznie po zbadaniu, stwierdza zgodność niniejszego planu z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno i uchwala co następuje:

## Rozdział I Przepisy ogólne

### § 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obejmującą obszar wyznaczony granicami działki oznaczonej nr ew. 23/38 obr. 53, zwaną dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

### § 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

### § 3.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2. Wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,

### § 4.

Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu;
8. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
9. Zasady modernizacji przebudowy i budowy infrastruktury technicznej;
10. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
11. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem war-

tości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Plan nie ustala:

Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obiektów podlegających uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### § 5.

Użyte w niniejszej uchwałę pojęcia należy rozumieć następująco:

plan - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obejmująca obszar wyznaczony granicami działki ozn. nr ew. 23/38 obr. 53, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej;

uchwała - niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obejmująca obszar wyznaczony granicami działki ozn. nr ew. 23/38 obr. 53, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej;

przepisy szczególne i odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

rysunek planu - załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, opracowany w skali 1: 1000 odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem;

przeznaczenie podstawowe - takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

przeznaczenie dopuszczalne - rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

teren - obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub dopuszczonego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

linie rozgraniczające - linie wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

nieprzekraczalne linie zabudowy - granica sytuowania budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy, wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1 m. oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki);

maksymalna wysokość zabudowy - nieprzekraczalna liczba kondygnacji lub nieprzekraczalny wymiar budynku w metrach, od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym jedynie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższego punktu przekrycia dachu ;

powierzchnia biologicznie czynna – część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która nie zostaje zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwale roślinnością lub użytkowana rolniczo bądź możliwa do wykorzystania na te cele ;

usługi – lokale usługowe wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, biurowości, pośrednictwa itp. Nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko, nie wymagające placów składowych i baz transportowych, nie wytwarzające bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MN/U

### § 6.

1. Przeznaczenie terenu:
    - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza
    - 2) usługi nieuciążliwe wbudowane związane z podstawową obsługą lokalnej społeczności , wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczalne.
  2. Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu:
    - 1) W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy:
      - a. ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną w obrębie każdej działki co najmniej 70%,
      - b. ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5m od linii rozgraniczających ulic.
      - c. ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12 m.,
    - d. dopuszcza się lokalizowanie na działkach garaży i innych budynków pomocniczych wolnostojących pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.
    - e. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
  - 2) Nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe oraz zastosowanie dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 30° do 40°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone atykami, gzymsami lub dachami płaskimi,
3. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) Zakazuje się lokalizowania na obszarze objętym planem obiektów i urządzeń, które wywołują uciążliwości dla środowiska lub których uciążliwość przekracza granice ich lokalizacji, z wyjątkiem inwestycji służących ochronie środowiska
  - 2) Plan zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu.
4. Warunki podziału nieruchomości:
  - 1) Plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej:
    - a. 700 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b. 700 m<sup>2</sup> - dla jednego budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1 segment)
    - c. Front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 16 m
  - 2) Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej, wyłącznie:
    - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 1 lit. a.
    - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
    - w celu wydzielenia dojazdu do nowo projektowanych działek budowlanych.

5. Ustalenia komunikacyjne:
  - 1) Plan ustala południową linię rozgraniczającą projektowanej ulicy lokalnej gminnej oznaczonej symbolem KDL (zgodnie z rysunkiem planu)
  - 2) Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych:
    - a. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 m. p. / 1 lokal mieszkalny
    - b. dla usług wbudowanych 3 m. p. / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
    - c. w przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
  - 3) Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.
  - 4) Na obszarze podlegającym wtórnym podziałom geodezyjnym dopuszcza się wydzielanie pasów terenu pod wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne (nie oznaczone na rysunku planu) o szerokościach 5,0 m. w liniach rozgraniczających.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej
  1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.
  2. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych.
  3. W przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej właściciel działki pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń po uprzednim uzyskaniu od gestora systemu warunków ich przebudowy.
7. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu miejskiego, w oparciu o istniejące na terenie sieci wodociągowe
  - b. Ustala się, że przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody do celów przeciwpożarowych
8. W zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a. Ustala się skanalizowanie terenu z odprowadzeniem ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej
  - b. Dla osiągnięcia założonego celu plan nakazuje odprowadzenie ścieków w systemie pompowym z pompowniami strefowymi do miejskiej sieci kanalizacji.
9. W zakresie odwodnienia terenu:
  - a. Plan zakłada docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacyjnej deszczowej.
  - b. Plan zezwala na wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży opaskowych mających przyjmować nadwyżki wód infiltracyjnych.
10. W zakresie gazyfikacji:
  - a. Określa się zasadę zaopatrzenia w gaz przewodowy średniego ciśnienia z istniejących stacji redukcyjnych gazu poprzez reduktory domowe, obniżające ciśnienie ze średniego na niskie.
  - b. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.
  - c. Określa się następujące warunki gazyfikacji obszaru objętego planem:
    - dostawa gazu będzie możliwa po zawarciu umowy między dostawcą gazu, a odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.
    - nasadzanie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2.0m od osi gazociągu.
    - linie parkanów winny przebiegać min. 0.5m od gazociągu.
    - szafki gazowe lokalizowane w ogrodzeniach i otwierane na zewnątrz lub na budynkach winny być montowane zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

11. W zakresie ucieplnienia:

- a. Ustala się, że zaopatrzenie w ciepło nastąpi, z własnych źródeł ciepła, w oparciu o sieć gazową. Ustala się standardy obsługi przez sieć gazową na 100% pokrycia potrzeb grzewczych
- b. Dopuszcza się inne, lokalne systemy grzewcze, z wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe.

12. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:

- a. Określa się zasadę pełnego pokrycia potrzeb na energię elektryczną w zakresie oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz na cele grzewcze,
- b. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie,
- c. Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych.
- d. Zaleca się realizację przyłączy do sieci zasilającej, kablem NN - ułożonym w gruncie.
- e. Ustala się podniesienie standardów obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń SN, NN.
- f. 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 elektroenergetycz-

nych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym.

13. W zakresie gospodarka odpadami:

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

Dział V

**Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe**

§ 7.

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

§ 8.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru objętego zmianą planu ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 0%.

§ 9.

Dla obszaru objętego zmianą planu traci moc uchwała nr 1238/LVIII/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 września 2002r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24 października 2002r. Nr 276, poz. 7190).

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 11.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 12.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Dorota Wysocka-Jońska*