

3787

UCHWAŁA Nr 163/VIII/2007

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 18 kwietnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jesówka I.

Na podstawie art. 20 ust. 1 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) oraz w związku z wykonaniem uchwały nr 709/XXXII/2005 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27 stycznia 2005r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jesówka I, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, zatwierdzonym uchwałą nr 1366/LII/06 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jesówka I zwany 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 1:1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3. rozstrzygnięcie o sposobie rodzaju 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.

Plan ustala:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska naturalnego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, gabaryty budynków i wskaźniki intensywności zabudowy;
7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
9. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
10. zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
11. zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granice obszarów przewidzianych do rehabilitacji;
12. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
13. stawkę procentową, na podstawie, której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 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) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi i cyframi (MN, MNU, K);
 - 6) klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic (KDL, KDD, KDW, KPJ);
 - 7) oznaczenie zasięgu stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję postulatyczną lub informacyjną.

§ 5.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie dotyczącą zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeskówka I, w związku z wykonaniem uchwały nr 709/XXXII/2005 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27.01.2005r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeskówka I, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1 000, stanowiący załącznik 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, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m², urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację;
- 6) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, w których należy lokalizować płaszczyznę elewacji nowo realizowanych budynków, z dopuszczeniem wystających maksymalnie 1,0m poza ich obrys okapów, schodów, balkonów itp. elementów;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, z dopuszczeniem wystających maksymalnie 1,0m poza ich obrys okapów, schodów, balkonów itp. elementów;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych niebędące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz niezaliczane w myśl tych przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska tj. inwestycje, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest lub nie może być wymagany zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 9) 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 niebędącym jedynie wejściem do pomieszczeń gospodarczych technicznych do najwyższego punktu przekrycia dachu.
- 10) znakach informacyjno – plastycznych – należy przez to rozumieć tablice lub znaki informacyjne, których umieszczanie nie jest wymagane i regulowane przepisami odrębnymi.
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce, liczony po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki.
- 12) obszarach i obiektach prawnie chronionych - należy przez to rozumieć strefę konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, których uciążliwość zamyka się w granicach działki - oznaczone na rysunku planu symbolem MNU.
3. Tereny urządzeń obsługi systemu kanalizacyjnego - oznaczone na rysunku planu symbolem K.
4. Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDL – drogi publiczne klasy drogi lokalnej,
 - 2) KDD - drogi publiczne klasy drogi dojazdowej,
 - 3) KDW – drogi wewnętrzne,
 - 4) KPJ – ciągi pieszo – jezdne.

§ 8.

W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający położenie terenu, objętego niniejszym planem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oraz inne uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związane z obowiązującymi przepisami szczególnymi lub wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2

**Ustalenia dotyczące ochrony
i kształtowania ład przestrzennego**

§ 9.

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

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

§ 10.

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

Rozdział 3

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

§ 11.

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

§ 12.

Plan ustala, że na obszarze objętym planem:

1. realizację nowych funkcji należy podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska i realizować zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju przez spełnienie standardowych środowiskowych przyjętych dla terenów mieszkaniowych;
2. zakazuje się 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 przy-

padku lokalizacji w budynku mieszkalnym nie może pogarszać warunków zamieszkania;

4. realizacja 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 nieoczyszczonych 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.

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

§ 15.

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

§ 16.

Plan ustala minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na poziomie:

1. 70% powierzchni działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonej symbolem 1 MNU oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1-4 MN.

2. 80% powierzchni działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 5 -8 MN.

§ 17.

1. Z uwagi na stosunkowo ubogą istniejącą szatę roślinną w obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) ochrona i zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz innych drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat),
- 2) wprowadzenie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych z przyczyn uzasadnionych.

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

§ 18.

W obszarze objętym planem należy zorganizować selektywną zbiórkę odpadów.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 19.

Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-66/52) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem 61-66/52.

§ 20.

Na obszarze strefy wymienionej w § 19 plan ustala:

1. Obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planów budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonaniem prac ziemnych, wydobywania kopalin, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód.
2. Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji.
3. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 21.

1. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.
2. Obowiązują następujące zasady ich lokalizowania pod warunkiem zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego lub właściciela drogi.
 - 1) dopuszcza się realizację ławek, latarni, koszy na śmieci, w ulicach dojazdowych,
 - 2) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) ustala się, że lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować: utrudnienia w komunikacji, ograniczania widoczności, utrudnienia percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.
3. Ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych.
4. Dopuszcza się umieszczanie szyldów, tablic i plansz reklamowych na elewacjach budynków pod warunkiem, że ich treść związana jest z prowadzoną działalnością oraz po uzyskaniu zgody właściwego organu administracyjnego. Maksymalna powierzchnia szyldów, tablic i plansz reklamowych nie może przekraczać 1.0m².

§ 22.

1. 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 2.0m 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.
2. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

3. 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 6

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 23.

1. Ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu.
2. Ustala się następujące odległości obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych:
 - 1) 10m od drogi 1 KDL,
 - 2) 15m od drogi 1 KDD,
 - 3) 20m od drogi 1 KPJ.
3. Ustala się następujące odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych:
 - 1) 15m od drogi 2 KDL,
 - 2) 5m od dróg: 3KDL, 2KDD, 3 KDD.
4. Ustala się następującą odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 5KDW, 1 KPJ - 5m.
5. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie i wymianie zabudowy istniejącej.

§ 24.

Określa się postulowaną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od postulowanych ulic oznaczonych symbolami: 3KDW, 4KDW.

§ 25.

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan:
 - 1) ustala stosowanie zabudowy mieszkaniowej jako jednorodzinnej:
 - a) wolnostojącej lub bliźniaczej z wykluczeniem szeregowej dla terenów:
1 MNU, 1÷4 MN,
 - b) wolnostojącej z wykluczeniem bliźniaczej i szeregowej dla terenów:
5 ÷ 8 MN,

- 2) ustala realizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie drugiego lub więcej obiektów:
 - a) na działce mieszkaniowej (tereny MN) poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie 2 budynki),
 - b) na działce mieszkaniowo – usługowej (tereny MNU) poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku usługowego oraz budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie 3 budynki),
 - 4) ustala wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 0,5,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 07,
 - 5) dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców,
 - 6) dopuszcza zachowanie istniejących wolnostojących obiektów usługowych dla terenu MNU z możliwością ich remontów i modernizacji pod warunkiem nie naruszenia przepisów szczególnych,
 - 7) dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:
- 1) ustala maksymalną wysokość zabudowy 11 m. (dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym)
 - 2) ustala się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci max. 45 stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do tych kolorów.;
 - 3) dopuszcza realizację dachów płaskich;
 - 4) zaleca stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych. dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji;
 - 5) ustala maksymalną powierzchnię ogólną wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej – 40m².

Rozdział 7
**Ustalenia dotyczące zasad i warunków
ew. scalania i podziałów nieruchomości
objętych planem**

§ 26.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:
 - 1) 1000m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 500m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej - tereny: 1 MNU, 1÷4 MN,
 - 2) 1200m² dla zabudowy wolnostojącej - tereny 5 + 8 MN.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 2 wyłączenie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określono w pkt 2,
 - 2) W celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3. Obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielanych działek prostopadłe do linii rozgraniczających ulic przyległych lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

§ 27.

Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w § 26, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem, że zachowane zostały ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

Rozdział 8
**Ustalenia dotyczące zasad
obsługi komunikacyjnej**

§ 28.

1. W celu realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się układ publicznych dróg, o których mowa w ust. 1 i ich szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) 1 KDL – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 15.0m.
 - 2) 2 KDL – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 15.0m.
 - 3) 3 KDL – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 15.0m.
 - 4) 1 KDD – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0m.
 - 5) 2 KDD – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0m.
 - 6) 3 KDD – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0m.
 - 7) 4 KDD – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0m.
 - 8) 1 KPJ – ciąg pieszo – jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających 5.0m.
3. Ustala się przebiegi dróg wewnętrznych oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających:
- 1) 1 KDW - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7m;
 - 2) 2 KDW - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m;
 - 3) 5 KDW - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7m.

§ 29.

Plan postuluje przebiegi dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 3 KDW i 4 KDW oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających min. 6m.

§ 30.

Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek poprzez wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne, nieoznaczone na rysunku planu.

§ 31.

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 zabudowy usługowej 3 m. p. / 100m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.
2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

Rozdział 9

**Ustalenia dotyczące zasad obsługi
infrastrukturą techniczną**

§ 32.

1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w

liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych.

2. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdnią) oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej (pod jezdnią).
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.
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 określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych.
5. 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.

§ 33.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z istniejącego wodociągu lokalnego „Zalesie Górne”,
2. określa się zasadę docelowego zaopatrzenia 100% mieszkańców w wodę pitną z wodociągu,
3. rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej winna postępować sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa,
4. do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody.

§ 34.

Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Określa się następujące rozwiązania z zakresu odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - 1) odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się projektowany układ kanalizacji sanitarnej zakończony oczyszczalnią „Wólka Kozodawska”,
 - 2) transport ścieków ze zlewni Jesówki odbywać się będzie w układzie grawitacyjnym,
 - 3) ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wyłączonej dla ochrony

istniejących stosunków gruntowo – wodnych,

- 4) rozbudowa sieci kanalizacyjnej następować powinna sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa.
2. Określa się zasadę docelowego przejęcia ścieków sanitarnych przez sieć kanalizacji od 100% mieszkańców oraz usług.
3. 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 zlewnego. Obowiązuje lokalizacja i wykonanie szczelnych zbiorników w sposób umożliwiający późniejsze bezpośrednie podłączenie budynków do kanalizacji.
4. Ustala się zakaz odprowadzania do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.
5. Dla działek z własnymi ujęciami wody (indywidualne studnie) należy wykluczyć odprowadzanie do gruntu ścieków za pomocą drenażu rozsączającego.
6. Ustala się zasadę, że wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z ew. wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej.

§ 35.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się uciepłownienie Jesówki w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzenia systemu zdalaczynnego. Rozwiązania lokalne stosuje 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 lub inne ekologicznie czyste źródła energii przyjazne dla środowiska.
3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem. Dopuszcza się jedynie stosowanie kominków opalanych drewnem, które nie mogą stanowić głównego źródła ciepła do ogrzewania.

§ 36.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Określa się zasadę gazyfikacji Jesówki gazem średnioprężnym
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. Określa się następujące warunki gazyfikacji obszaru objętego planem:
 - 1) dostawa gazu będzie możliwa po zawarciu porozumienia między dostawcą gazu a odbiorcą,
 - 2) nasadzenie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2.0m od osi gazociągu,
 - 3) linie parkanów winny przebiegać min. 0.5m od gazociągu,
 - 4) szafki gazowe lokalizowane w ogrodzeniach i otwierane na zewnątrz lub na budynkach winny być montowane zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.
4. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg, należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

§ 37.

Ustalenia w zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Określa się zasadę pełnego pokrycia potrzeb na energię elektryczną w zakresie oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz na cele grzewcze.
2. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
3. Zasilanie poszczególnych posesji może nastąpić po spełnieniu warunków przyłączenia wydanych przez ZEW-T S.A.
4. Ustala się podniesienie standardów obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń SN, NN.
5. Zachowuje się przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej wraz ze strefą potencjalnego szkodliwego oddziaływania pola elektroenergetycznego.

§ 38.

Ustalenia w zakresie telekomunikacji:

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dot. zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych przez Telekomunikację Polską standardów.

§ 39.

Ustalenia w zakresie usuwanie odpadów stałych:

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.
2. Ustala się, że obszar objęty planem należy włączyć do gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

Dział III

**Ustalenia szczegółowe dla terenów
o różnych funkcjach**

§ 40.

1. Symbol literowy i numerowy terenów - 1 MN, 2 MN, 3 MN i 4MN.
2. Przeznaczenie teren:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów i modernizacji oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy,
 - 2) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach,
 - 3) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców,

- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - 5) dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie dwa budynki) pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
 - 6) dopuszcza się remonty i modernizacje (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - 7) dopuszcza się remonty, modernizację i realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdź i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.
4. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:
 - 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000m², dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej - 500m²,
 - 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) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 23 i 24 niniejszego tekstu planu,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 11m (dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym bądź trzy kondygnacje),
 - 5) ustala się realizację dachów wysokich o nachyleniu połąci max 45 stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub kolorach zbliżonych,
 - 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - 7) zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych

wych, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,

- 8) maksymalna intensywność zabudowy: dla zabudowy wolnostojącej – 0.5 i dla zabudowy bliźniaczej – 0.7,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni ogólnej działki,
 - 10) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki,
 - 11) ustala się maksymalną powierzchnię ogólną wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej – 40m²,
 - 12) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 6.0m,
 - 13) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
 - 14) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie,
 - 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do czterech nowowydzielonych działek w formie ciągu pieszojezdnego o szerokości 6.0m w liniach rozgraniczających i włączenie go do ulicy wyznaczonej w planie,
 - 3) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

§ 41.

1. Symbol literowy i numerowy terenu - 5 MN, 6MN, 7 MN i 8 MN.
2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie podstawowe;
 - 2) nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi mają nie większy niż 20% udział w wykorzystaniu powierzchni użytkowej obiektu.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszcze-

niem jej remontów i modernizacji oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy,

- 2) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących (wykluczona zabudowa bliźniacza i szeregowa) na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach,
 - 3) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb,
 - 4) dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku gospodarczego czy też garażowego (w sumie dwa budynki) pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
 - 5) dopuszcza się remonty, modernizację i realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.
4. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:
- 1) dla nowej zabudowy wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1200m²,
 - 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) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z zgodnie z § 23 i § 24 niniejszego tekstu planu,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy 11m (dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym bądź trzy kondygnacje),
 - 5) ustala się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci max 45 stopni w kolorze

czerwonym, brązowym lub kolorach zbliżonych,

- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
- 7) zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
- 8) maksymalna intensywność zabudowy dla zabudowy wolnostojącej – 0,5,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni ogólnej działki,
- 10) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 20% powierzchni ogólnej działki,
- 11) ustala się maksymalną powierzchnię ogólną wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej w formie jednego budynku – 40m²,
- 12) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 6.0m,
- 13) obowiązuje przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 30.0m,
- 14) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
- 15) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie,
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do czterech nowowydzielonych działek w formie ciągu pieszojezdnego o szerokości 6.0m w liniach rozgraniczających i włączenie go do ulicy wyznaczonej w planie,
- 3) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

§ 42.

1. Symbol literowy i numerowy terenu - 1 MN,U.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie podstawowe;

2) nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi mają nie większy niż 40% udział w wykorzystaniu terenu;

3) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi mają nie większy niż 50% udział w wykorzystaniu powierzchni użytkowej obiektu;

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów i modernizacji oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy,

2) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach,

3) dopuszcza się zachowanie istniejących wolnostojących obiektów usługowych z możliwością ich remontów i modernizacji pod warunkiem nie naruszenia przepisów szczególnych,

4) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców,

5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej,

6) dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku usługowego oraz budynku gospodarczego czy też garażowego (w sumie trzy budynki) pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy,

7) dopuszcza się remonty, modernizację i realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojazdów i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.

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

- 1) dla nowej zabudowy wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki bu-

- dowlanej - 1000m², dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej - 500m²,
- 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) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z zgodnie z § 23 i § 24 niniejszego tekstu planu,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy 11m (dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym bądź trzy kondygnacje),
 - 5) ustala się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci max 45 stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub kolorach zbliżonych,
 - 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - 7) zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy: dla zabudowy wolnostojącej – 0.5 i dla zabudowy bliźniaczej – 0.7,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni ogólnej działki,
 - 10) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki,
 - 11) ustala się maksymalną powierzchnię ogólną wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej w formie jednego budynku – 40m²,
 - 12) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 7.0m,
 - 13) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadłe do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
 - 14) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do czterech nowowydzielonych działek w formie ciągu pieszojezdnego o szerokości 6.0m. w liniach rozgraniczających i włączenie go do ulicy wyznaczonej w planie;
- 3) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

§ 43.

1. Symbol literowy i numerowy terenu - 1 K.

2. Przeznaczenie terenu:

Urządzenia obsługi systemu kanalizacyjnego

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu na funkcję obsługi systemu kanalizacyjnego – przepompowni ścieków.
- 2) Zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanej z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem obiektów celu publicznego
- 3) Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej
- 4) Uciążliwość obiektu nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej
- 5) Zabudowa i zagospodarowanie działki powinna mieć zapewniony:
 - a) Dostęp do drogi publicznej
 - b) Przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej

Dział IV

Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 44.

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:

1. dla terenów MN - 20%;
2. dla terenu MNU - 20%;
3. dla terenu K – 1%;
4. dla terenów KD – 1%.

Dział V

Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 45.

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

§ 46.

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

§ 47.

Z dniem wejścia w życie planu w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowe-

go planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jesówka zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 253/XIV/99 z dnia 29 września 1999r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 9, poz. 65 z dnia 24 stycznia 2000r.).

§ 48.

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.

§ 49.

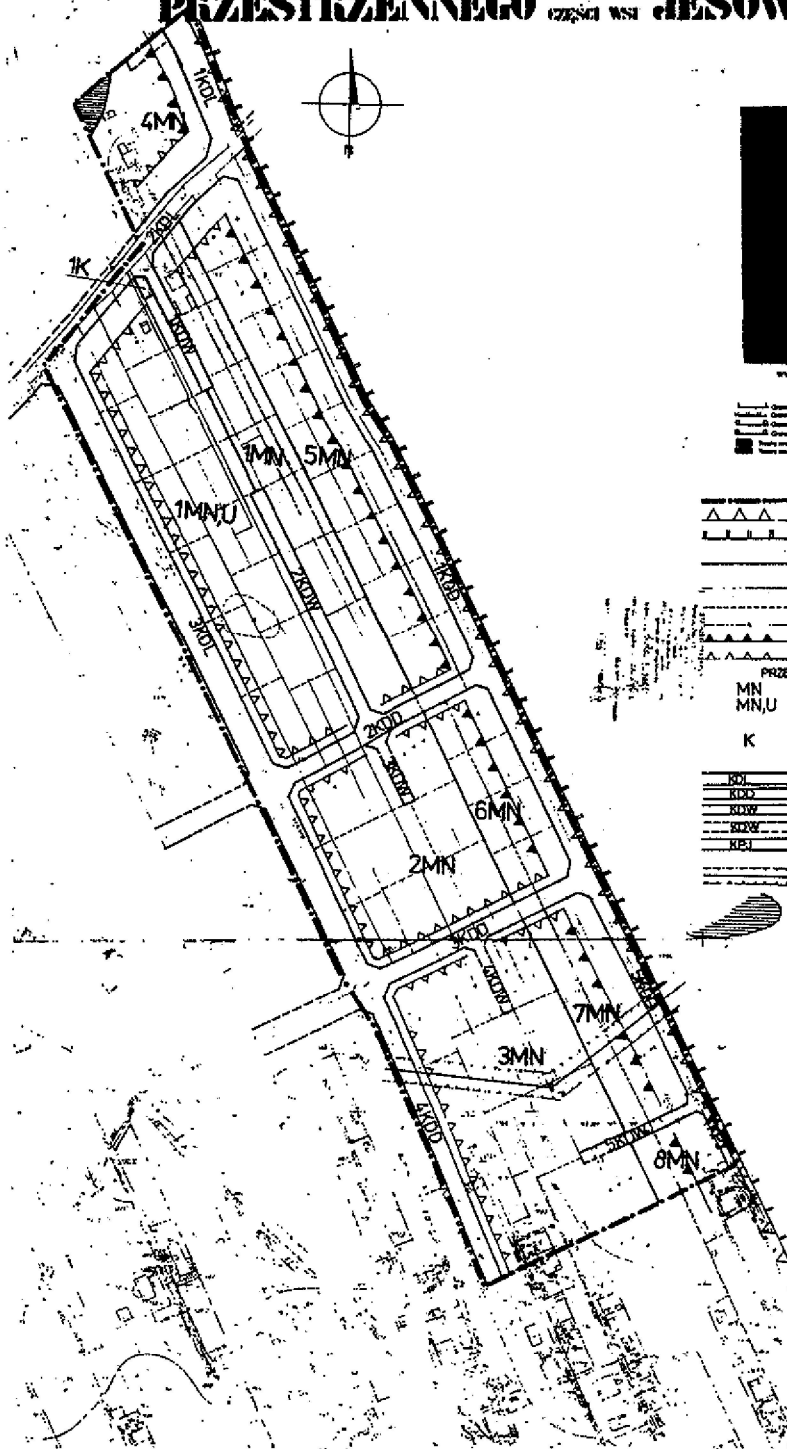
Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 50.

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

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZSI) WSI JESÓWKA I



SKALA 1:1000
0 50m



- WYKAZ SYMBOŁÓW WYKAZUJĄCYCH I KODOWANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W MIEJSKIM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI JESÓWKA I
- granicę obszaru objętego planem miejscowym
 - granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - granicę Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub restrykcyjnych zasadach zagospodarowania
 - linie podziałów własnościowych
 - postulowane linie podziałów
 - postulowane scalenie działek
 - obowiązuje linie zabudowy
 - nieprzeznaczalne linie zabudowy
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
 - K tereny urządzeń obsługi systemu kanalizacyjnego
- Tereny dróg publicznych:**
- R01 - klasy lokalnej
 - R02 - klasy dojazdowej
 - R03 - klasy wewnętrznej
 - R04 - klasy dróg wewnętrznych
 - R05 - postulowane tereny dróg wewnętrznych
 - R06 - ciągi pieszo-jazdne
- linie energetyczne 15 kV wraz ze strefą uzdatnienia
 - strefa ochrony konserwatorskiej (stanowiska archeologiczne)

RADA MIEJSKA
w Piasecznie

*Dotyczy: ZSI
Złacznik Nr 1 do uchwały
Nr 163/VI/2007 z dnia
18.04.2007*

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	
Wsi Jesówka I	
Zgodnie z uchwałą Nr 163/VI/2007 z dnia 18.04.2007	
Zatwierdzone przez Radę Miejską w Piasecznie	
Data: 18.04.2007	
Miejscowość: Piaseczno	
Podpis: _____	

Załącznik nr 2
do uchwały nr 163/VIII/2007
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 18 kwietnia 2007r.

w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych i usług publicznych na terenie przeznaczonym w planie pod tę funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się 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 Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 z późn. 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 Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz. 348 z późn. 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 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 z późn. 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.

§ 5.

1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych 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 2001r. Nr 72, poz. 747 z późn. 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 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 Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:
Dorota Wysocka - Jońska