

## 3790

### UCHWAŁA Nr 166/VIII/2007

#### RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 18 kwietnia 2007 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamionka – etap II w gminie Piaseczno.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999r. ze zm.), art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717. z późn. zmianami) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 508/XLIV/97 z dnia 26 listopada 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamionka w gminie Piaseczno oraz uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 159/VIII/2003r. z dnia 24 kwietnia 2003r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 508/XLIV/97 z dnia 26 listopada 1997r. Rada Miejska w Piasecznie na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1

#### **Zakres obowiązywania planu**

##### § 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały „planem” dla etapu II, wydzielonego uchwałą nr 159/VIII/2003r. Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 kwietnia 2003r. części wsi Kamionka, w gminie Piaseczno

##### § 2.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

##### § 3.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1. przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. linii rozgraniczających ulic, placów oraz dróg publicznych,
3. zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,

4. lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także wskaźniki intensywności zabudowy,
5. zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
6. szczególnych warunków zagospodarowania terenów.

##### § 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - granice obszaru objętego planem,
  - przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyfrowymi,
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.

##### § 5.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamionka – Etap II, o którym mowa w § 1 uchwały,
2. uchwałą – należy rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie, zawierającą ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamionka – Etap II,
3. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem,

4. przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenem, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
5. terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
6. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu wynikające z funkcji na nim dominującej,
7. nieprzekraczalnych liniach 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 1m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki),
8. maksymalnej wysokości 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,
9. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce do jej ogólnej powierzchni,
10. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, określoną w% w stosunku do powierzchni ogólnej działki, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb terenu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzoną, pokrytą roślinnością lub użytkowaną rolniczo.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru

#### 1. Ustalenia przestrzenne

##### § 6.

Ustala się, że podstawową funkcją terenu objętego planem jest funkcja mieszkaniowa.

##### § 7.

Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
2. tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
3. tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem Ws,
4. tereny ciągów komunikacyjnych, wydzielone liniami rozgraniczającymi:
  - 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolem KD,
  - 2) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku symbolem KPJ.

#### 2. Ochrona środowiska i dóbr kultury

##### § 8.

Plan ustala wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Ponadto plan ustala zakazy i nakazy związane z ochroną innych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i dóbr kultury oraz ochrony przed uciążliwościami.

##### § 9.

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.

##### § 10.

1. Plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i wprowadza obowiązek ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
2. Plan ustala obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji w sąsiedztwie rowów melioracyjnych ze Związkiem Spółek Wodnych w Piaszynie.
3. Inwestor podejmujący realizację inwestycji budowlanej powinien wykonać ekspertyzę geotechniczną dla każdej inwestycji kubaturowej oraz uwzględnić jej wnioski.

##### § 11.

Plan nakazuje likwidację obiektów i urządzeń istniejących, wywołujących uciążliwości dla środowiska, bądź zmianę stosowanych technologii, w celu ograniczenia uciążliwości obiektów do terenu działek, na których są one zlokalizowane.

§ 12.

1. Nakazuje się ograniczenie wycinania i niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień.
2. Plan zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

§ 13.

Plan nakazuje ochronę ciągów cieków wodnych i związanych z nimi pasm nawietrzających i ciągów ekologicznych poprzez:

1. Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i zakaz budowy w tej strefie.
2. Zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od osi istniejących cieków wodnych i rzek.

**3. Uzbrojenie techniczne**

§ 14.

Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociągową; skanalizowanie całego terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania.

Zaopatrzenie w wodę

§ 15.

Ustala się, że zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu miejskiego, w oparciu o istniejące na terenie sieci wodociągowe.

§ 16.

Ustala się, że przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów przeciwpożarowych.

Kanalizacja sanitarna

§ 17.

1. Ustala się skanalizowanie terenu z odprowadzeniem ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
2. Dla osiągnięcia założonego celu plan nakazuje odprowadzenie ścieków w systemie pompowym z pompowniami strefowymi do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
3. Tymczasowo, do czasu wybudowania kanalizacji gminnej, dopuszcza się stosowanie szamb

szczelnych, z nakazem ich natychmiastowej likwidacji po wybudowaniu sieci kanalizacji.

§ 18.

Zaleca się, aby kanalizacja sanitarna prowadzona była powyżej zwierciadła wód gruntowych.

Odwodnienie terenu

§ 19.

Plan zakłada docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej. Tymczasowo, do czasu zrealizowania tej inwestycji, zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z ulic lokalnych o nawierzchniach utwardzonych do rowów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne. Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych.

§ 20.

Plan ustala odprowadzanie części wód opadowych powierzchniowo do gruntu - poprzez budowanie ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych o nawierzchniach przepuszczalnych.

§ 21.

Plan zezwala na wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych.

Instalacja gazowa

§ 22.

Ustala się gazyfikację całego terenu, w oparciu o istniejący gazociąg i jego rozbudowę.

Ciepłownictwo

§ 23.

Ustala się, że zaopatrzenie w ciepło nastąpi lokalnie, z własnych źródeł ciepła, w oparciu o sieć gazową. Ustala się standardy obsługi przez sieć gazową na 100% pokrycia potrzeb grzewczych.

Dopuszcza się inne, lokalne systemy grzewcze, z wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe.

Sieć energetyczna i telekomunikacyjna

§ 24.

1. Ustala się zasilanie terenu poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących linii SN 15 oraz typowych stacji transformatorowych z transformatorami max 250 kVA.

2. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, zasilanych dwustronnie, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych (istniejących i projektowanych), prowadzonych wzdłuż ulic.
3. Ustala się oświetlenie uliczne z sieci kablowej, zasilanej z projektowanych stacji transformatorowych.
4. W ulicach i drogach przewidzieć należy miejsca na prowadzenie kabli SN i nn.
5. Ustala się przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej; w ulicach i drogach należy przewidzieć miejsca dla kanalizacji telefonicznej.

#### Gospodarka odpadami

##### § 25.

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

#### 4. Komunikacja

##### § 26.

Dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się przebieg:

- 1) drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m.
- 2) ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m.

##### § 27.

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. / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.
2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

##### § 28.

Plan zezwala na wytyczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

#### Tereny zabudowy mieszkaniowej

##### § 29.

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN.

##### § 30.

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jest mieszkalnictwo jednorodzinne.
2. Plan ustala maksymalną intensywność zabudowy na poziomie nie przekraczającym 0,5.
3. Plan ustala minimalną powierzchnię działki wielkości 1 000m<sup>2</sup>, z tolerancją do 10%. Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, o ile ich podział prawny został uprawomocniony przed dniem wejścia w życie niniejszego planu.
4. Ustala się zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.
5. Na każdej działce dopuszcza się realizację jednego domu jednorodzinnego.

##### § 31.

W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych plan ustala następujące wymagania:

1. Wysokość budynków - do dwóch i pół kondygnacji, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,5m nad obecny poziom terenu, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku od obecnego poziomu terenu do kalenicy - 11,0m,
2. Nakazuje się stosowanie spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci w granicach 30° - 45°,
3. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
4. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 32.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza lokalizację następujących funkcji:

1. Usług nieuciążliwych, zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska, związanych z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowanych w budynkach mieszkalnych na całym terenie, objętym opracowaniem, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, ustalonych w planie (§ 30, 31). Plan zaleca koncentrację tych usług wzdłuż ulic istniejących i projektowanych;
3. Usług publicznych oraz usług sportu, rekreacji, turystyki, kultury i gastronomii przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, określonych w planie oraz pod warunkiem, że usługi te są nieuciążliwe, zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska, a także nie są wymienione w przepisach szczególnych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska,
3. Zieleni parkowej i innej zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
4. Plan dopuszcza lokalizowanie na działkach, garaży i innych budynków pomocniczych wolnostojących pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy (§ 30, 31).

§ 33.

Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowo - produkcyjna może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej w planie dla zabudowy nowej, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla całego obszaru.

Tereny zieleni urządzonej

§ 34.

Plan wyznacza tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, bez prawa zabudowy.

Tereny wód powierzchniowych

§ 35.

Plan wyznacza tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem Ws oraz zakazuje wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i innej zabudowy nie związanych z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 4

**Skutki prawne planu  
w zakresie wartości nieruchomości**

§ 36.

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrosnie wartość terenów, które wskutek jego sporządzenia uzyskały zgodę na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na poziomie:

Dla terenów MN - 20%

Dla terenów ZP, Ws i K - 1%

Rozdział 5

**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 37.

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

§ 38.

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.

§ 39.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 40.

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

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

