

**UCHWAŁA NR 262/XI/2015
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 26 sierpnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec.
Część 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz.199 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr122/VII/2007, z dnia 14.03.2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie Nr1354/XLIV/2014 z dnia 19.03.2014 i Nr 1453/XLVII/2014 z dnia 11.06.2014 r. Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwala co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu**

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec, Część 2, zwany dalej planem.

§ 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak dla terenu objętego granicami planu ustaleń w tym zakresie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno., oraz zasad ochrony dóbr kultury, ze względu na brak ich występowania w obszarze planu.

§ 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowymi i cyframi;
 - 5) wymiarowanie
3. Pozostałe oznaczenie graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6.

Ustalenia ogólne, zawarte w Rozdziale 2, obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zapisanymi w Dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział 2. Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest

zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:

- a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych oraz które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt a, czyli usługi, których uciążliwość wykracza poza granice działek budowlanych oraz które są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą obejmującą przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, w tym także podziemnych obiektów kubaturowych, mogących stanowić część budynku, takich jak piwnice, garaże itp., w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów;
- 8) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami, do całkowitej powierzchni działki,
- 9) **nośniku reklamowym**, należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych elementem gminnego systemu informacji przestrzeni lub pojazdem samobieżnym.
- 10) **znaku informacyjno-plastycznym** należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej.
- 11) **reklamie** należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego znaku informacyjno plastycznego, umieszczonego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamowa, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności, oraz logo firmowe;

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Ustala się, że ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego realizowane będą poprzez ustalenia niniejszej uchwały Rady Miejskiej. Wszystkie działania inwestycyjne realizowane w obszarze objętym planem muszą być zgodne z ustaleniami planu. Ustalenia określają wzajemne powiązania i korelacje inwestycji w obszarze planu, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania i wymogów przepisów szczególnych.

Rozdział 4.

Przepisy ogólne dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy; zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem.

§ 9.

Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) lokalizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów oraz wprowadza się lokalizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń Rozdziału 4 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę;

§ 10.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 11.

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – oznaczone symbolem przeznaczenia **MNU**;
- 2) tereny usług – oznaczone symbolem przeznaczenia **U**.

§ 12.

1. Ustala się przeznaczenie terenów komunikacji, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego **KDGP**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej **KDZ**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej **KDL**;

§ 13.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Ustala się – zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **1KDGP** (ul. Asfaltowa – droga krajowa nr 79) ;
 - 2) 7,0 m od północno-zachodniej linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem **2KDL** (ul. Ptaków Leśnych) wyznaczonej na rysunku planu stanowiącą południowo wschodnią granicę terenu objętego planem
 - 3) 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi **1KDL**.

4. Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu.
5. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.
6. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
 - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) zasada, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów;
 - 4) ustala się wymóg wkomponowania nowej zabudowy w otaczający krajobraz, poprzez:
 - a) zastosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych, wynoszącym do 45°;
 - b) dopuszczenie stosowania dachów płaskich;
 - c) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na dachach budynków (dachówka lub materiały dachówko –podobne, gont) oraz innych pokryć dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu;
 - d) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacje budynków, w tym tynków szlachetnych, cegły klinkierowej, drewna i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych.

§ 14.

1. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m należy cofnąć o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0 metra od poziomu terenu, w przypadku realizacji podmurówki lub ogrodzenia pełnego nie może być ona wyższa niż 0,6 metra od poziomu terenu i musi posiadać prześwity umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt;
- 4) łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
 - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych;
 - b) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

§ 15.

1. Plan dopuszcza sytuowanie nośników reklamowych w pasie terenu o szerokości 20,0 m, przyległym do linii rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP, w granicach działek ewidencyjnych graniczących z tą drogą.
2. Na obszarze planu położonym poza granicami terenu określonego w ust 1 zakazuje się sytuowania nośników reklamowych.
3. Dopuszcza się lokalizowanie znaków informacyjno – plastycznych i reklam wyłącznie na ogrodzeniach, budynkach, zlokalizowanych na działce, na której prowadzona jest działalność, o powierzchni 1 reklamy lub znaku nie przekraczającej 3 m². Ograniczenie powierzchni znaków informacyjno-plastycznych i reklam sytuowanych na budynkach nie dotyczy terenów usług oznaczonych symbolem U.
4. Zakazuje się umieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam :
 - a. na drzewach i w zasięgu ich koron;
 - b. na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.) i obiektach małej architektury
 - c. zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.
5. Umieszczanie znaków informacyjno-plastycznych i reklam na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
6. Ustalenia ust. 1 - 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 16.

1. Nie wskazuje się terenów wymagających obligatoryjnie przeprowadzenia procedury scalenia i podziału na zasadach określonych w art.22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z działem III, rozdział 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się :
 - 1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
 - 2) kąt pomiędzy granicą działki a linia rozgraniczającą pasa drogowego – nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 150°.
 - 3) front nowo wydzielanej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
3. Przy scalaniu i podziale działek na terenach przyległych do dróg wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone ustaleniami szczegółowymi w celu lokalizacji infrastruktury.

Rozdział 6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 17.

1. Ustala się warunki kształtowania krajobrazu kulturowego obejmujące zasady i ograniczenia dotyczące gabarytów zabudowy, lokalizacji nośników reklamowych, dopuszczalności lokalizowania tymczasowych obiektów, zawarte w ustaleniach ogólnych oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. W celu ochrony wód podziemnych ustala się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji.
3. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym, energią elektryczną lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska a także wykorzystanie dla celów grzewczych odnawialnych źródeł energii.
4. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem: elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów komunikacyjnych i inżynierskich w tym w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej;
5. Oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane.
6. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki, z uwzględnieniem potrzeb wynikających z selektywnego składowania odpadów.
7. Określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Rozdział 7.

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 19.

1. W celu ochrony zdrowia ludzi przed negatywnym oddziaływaniem komunikacji w granicach działek budowlanych bezpośrednio graniczących z drogą krajową nr 79, oznaczoną symbolem 1KDGP ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi :
 - 1) obowiązek zastosowania w zabudowie przeznaczonej na stały pobyt ludzi rozwiązań ograniczających uciążliwości,
 - 2 W celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu, stosownie do wymogów wynikających z przepisów odrębnych - prawo ochrony środowiska - określa się przeznaczenie terenów:
 - 1) MNU – jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 2) U - jako tereny przeznaczone na cele usługowe;

Rozdział 8.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 20.

1. Ustala się powiązanie w zakresie infrastruktury technicznej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci.

2. Przyjmuje się jako obowiązujący docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
3. Do czasu wprowadzenia zorganizowanych systemów odprowadzania ścieków dopuszcza się tymczasowe stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych – pod warunkiem zaopatrzenia w wodę ze zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej.
4. Ustala się nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.
5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
6. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
7. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym i ponad lokalnym układem komunikacyjnym zapewniają ulica Asfaltowa – droga krajowa nr 79 – oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDGP oraz drogi oznaczone symbolami: 1 KDL projektowana i 2KDL ul. Ptaków Leśnych, której północno- zachodnia linia rozgraniczająca wyznaczona jest na rysunku planu.
8. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników,
9. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) usług - 3 miejsca parkingowe/ każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
 - 3) 1 miejsce parkingowe dla osób niepełnosprawnych, na każde 20 miejsc parkingowych obliczonych wg powyższych wskaźników.
10. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.
Rozdział 9.

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNU, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie** : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
 - 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w formie wolnostojącej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy;

- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 11,0 m
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic.
- 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,6;
- 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 20 ust.9;
- 8) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w § 9.;
- 9) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach naturalnych dachówki ceramicznej, od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości;
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego.
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §16;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki - 1000 m²;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 .

5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami §19 i §20;
- 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną ,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni terenu.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 20;
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U, 2U, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie:** tereny usług.

3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy usługowej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wbudowanej w budynek usługowy lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, dla właściciela obiektu usługowego, lub prowadzącego działalność gospodarczą na danej działce, z zastrzeżeniem że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §13;
- 5) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, szarości – nie dotyczy dachów płaskich;
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci, dopuszcza się stosowanie na elewacjach cegły klinkierowej, drewna i kamienia naturalnego;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) do 11,0 m.
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
- 7) maksymalna intensywność zabudowy 1,0
- 8) ustala się obowiązek zabezpieczania odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach własnej działki - wg wskaźnika określonego w § 20 ust.9;
- 9) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 6,0m.
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §16;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 500 m²;
- 3) front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 16 m.

5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

- 4) zgodnie z ustaleniami §19 i §20;
- 5) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni terenu.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 20;
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu oraz z dróg serwisowych zlokalizowanych w pasie drogowym drogi 1.KDGP;
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

Rozdział 9.

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 23.

1. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym i ponad lokalnym układem komunikacyjnym zapewniają :
 - 1) ulica Asfaltowa – droga krajowa nr 79 – oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDGP**, o szerokości pasa drogowego 28 m., w granicy planu (wraz z drogami serwisowymi).
 - 2) droga oznaczona symbolem : **1KDL**, o szerokości 12 m projektowana , łącząca obszar usług z terenami zabudowy mieszkaniowej w części północnej wsi Żabieniec .
 - 3) ul. Ptaków Leśnych **2KDL**, której północno-zachodnia linia rozgraniczająca wyznaczona jest na rysunku planu,.
2. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek poprzez nie oznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 24.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i ochrony przeciwpożarowej) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcie wody „Siedliska”.
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przepisami odrębnymi
3. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.
4. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Kanalizacja

§ 25.

1. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacyjnej, działającej w oparciu o system grawitacyjno-pompowy z pompowniami strefowymi, odprowadzającym ścieki do oczyszczalni w Piasecznie – zlewnia Rejon I – „Wschód”.
2. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
3. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,(MNU), oraz z terenów usług (U) - powierzchniowo na teren własnej działki;
 - 2) z dróg publicznych i wewnętrznych, terenów usługowych i parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, lub do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych , po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
 - 3) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.

4. Ustala się nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.

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

Elektroenergetyka

§ 26.

1. Ustala 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 przebudowę i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych linii, a także poprzez przebudowę, modernizację i wymianę istniejących stacji rozdzielczych oraz budowę nowych stacji.

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

4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego, a także dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.

5. 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.

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

Gazownictwo

§ 27.

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, zasilaną ze stacji gazowej „Chyliczki”.

2. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

3. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.

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

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

Gospodarka odpadami

§ 28.

1. Ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych, oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów, lub zastępczych funkcjonujących w obrębie danego regionu.
2. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

Ciepłownictwo

§ 29.

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

Telekomunikacja

§ 30.

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy usługowej i produkcyjnej w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.
2. Ustala się rezerwy terenu w postaci pasa o szerokości 2m dla lokalizacji sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic.
3. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 6.

Ustalenie stawki procentowej oraz wartości wzrostu nieruchomości

§ 31.

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w wysokości:

- 1) 20 % dla terenów oznaczonych symbolami MNU, U,
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDGP, KDZ, KDL.

Rozdział 7.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 32.

Do czasu realizacji nowego zagospodarowania, zgodnego z zapisami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych,
- 2) zachowanie rolniczego użytkowania terenów do czasu realizacji funkcji docelowej.

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 34.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

§ 35.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Piasecznie

mgr Michał Rosa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 262/XI/2015

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 26 sierpnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
ŻABIENIEC. Część 2.**

I -sze WY Ł O Ź ENIE od 04.V do 17.VI. 2011r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2011.07.13	Właściciel działki nr ew. 184 (obecnie nr ew. 184/2)	1.Brak zgody na prowadzenie drogi nr 13.KDD 2. Brak zgody na prowadzenie drogi nr 9 KDL przez działkę nr ewid. 184.	dz. nr ewid. 184 (obecnie nr ew. 184/2)	13.KDD, 9.KDL	uwzględniona w zakresie pkt 1	nie uwzględniona w zakresie pkt.2	uwzględniona w zakresie pkt 1	nie uwzględniona w zakresie pkt 2	Ad. 2 Ulica 9 KDL jest niezbędna dla obsługi komunikacyjnej obszaru. Oznaczenia literowe i cyfrowe ulic wykazane w kolumnie 6 z projektu planu wyłożonego w dn. 04.V-17.VI 2011 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 262/XI/2015

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 26 sierpnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity D.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) - zadania własne gminy .

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec Część 2**, podjętego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr122/VII/2007, z dnia 14.03.2007r. a następnie zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1354/XLIV/2014 z dnia 19 marca 2014 r. oraz Nr 1453/XLVII/2014 z dnia 11 czerwca 2014 r., obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbudowaniem podziemnym i zielenią;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej ,finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2 :

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. 2013 , poz. 1232 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. 2012 , poz.1059 ze zm.).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. , poz. 885 ze zm.). Wydatki majątkowe gminy , wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

§ 5.

1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu 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 .