

**UCHWAŁA NR 1346/XLIV/2014
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 19 marca 2014 r.

**w sprawie UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ZALESIE GÓRNE
dla obszarów działek nr ew. 1809/1, 333/2, 783, 859.**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) , w związku z wykonaniem Uchwały nr **685/XXV/2012** Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia **26 września 2012 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne dla obszarów działek nr ew. **1809/1, 333/2, 783, 859**, oraz Uchwały nr **801/XXVIII/2012** Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia **12 grudnia 2012 r.** w sprawie korekty Uchwały nr 685/XXV/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 września 2012 r. , Rada Miejska w Piasecznie stwierdza iż niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **części wsi Zalesie Górne**, dla

obszarów działek nr ew. **1809/1, 333/2, 783, 859**, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą .

§ 2.

Planem objęto obszary działek nr ew. **1809/1, 333/2, 783, 859**, którego granice przedstawiają rysunki planu w skali 1 : 500 stanowiące odpowiednio załączniki nr 1,2,3,4 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Integralną częścią uchwały są :

1. Rysunki planu, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały :

- 1) załącznik nr 1 dla obszaru działki nr ew. 1809/1
- 2) załącznik nr 2 dla obszaru działki nr ew.333/2
- 3) załącznik nr 3 dla obszaru działki nr ew. 783
- 4) załącznik nr 4 dla obszaru działki nr ew. 859 ,

2. wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;

§ 4.

1. Plan ustala :

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu;
- 7) Zasady modernizacji przebudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 8) Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 9) Stawkę procentową , na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu .

2. Plan nie ustala :

- 1) Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w obszarze objętym planem obiektów podlegających uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji;

z uwagi na brak tej problematyki w obszarze objętym planem .

§ 5.

1. Rysunki planu odnoszą ustalenia uchwały do obszarów objętych planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu stanowią ustalenia planu lub obowiązują na podstawie przepisów odrębnych :

- 1) Granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy 1 ;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy 2 ;
- 5) Przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi : **MN1,U,Ls**; **MN**; **MN1,Ls**.
- 6) Granice strefy uciążliwości od linii kolejowej ;
- 7) Wymiary.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną .

§ 6.

Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco :

- 1) **rysunki planu** – należy przez to rozumieć załączniki graficzne nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 do niniejszej uchwały, opracowane w skali 1 : 500 , odnoszące ustalenia uchwały do obszarów objętych planem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub dopuszczonego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **linie rozgraniczające** - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu , wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ;
- 6) **nieprzekraczalne linie zabudowy 1** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków garażowych i gospodarczych od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu;

7) **nieprzekraczalne linie zabudowy 2** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku usługowego od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu;

8) **minimalny wskaźnik 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 powierzchni działki;

9) **usługi** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Usługi dzieli się na :

nieuciążliwe – to jest usługi o charakterze bytowym, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionymi obowiązujących przepisach prawa – pod warunkiem, że nie powodują wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego prowadzący usługi ma tytuł prawny – prowadzenie usług nieuciążliwych nie może powodować wprowadzenia na teren ruchu transportu ciężkiego;

uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych ppkt. a.

10) **reklamie(tablicy reklamowej)** – należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, niosącą przekaz informacyjno-reklamowy, umieszczoną na ścianie budynku lub niezaurowanych częściach ogrodzeń, bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;

11) **szyldzie** - należy przez to rozumieć element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;

12) **Strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK)**- należy przez to rozumieć obszar chroniony utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego ;

13) **Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOCHK)** - należy przez to rozumieć obszar chroniony utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego ;

14) **Otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (OChPK)** – należy przez to rozumieć obszar chroniony utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego .

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 7.

Plan ustala, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług.

§ 8.

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów :

1. tereny zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami na działce leśnej**, oznaczony symbolem **MN1,U,Ls**, na rysunku planu, stanowiącym zał. Nr 2 do niniejszej uchwały ;

2. tereny zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony symbolem **MN** na rysunku planu, stanowiących zał. Nr 4 do niniejszej uchwały ;

3. tereny zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych**, oznaczone symbolem **MN1,Ls** na rysunkach planu, stanowiących zał. Nr 1,3 do niniejszej uchwały ;

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.

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

1. umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa oraz dopuszczenia usług z zachowaniem zasad ochrony środowiska i przyrody oraz ładu przestrzennego.
2. określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie pozwoli na uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 10.

1. Obszary objęte niniejszym planem położone są w granicach :

- 1) Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

2. W granicach Obszarów , o których mowa w ust. 1 obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych obowiązujących dla tych Obszarów .

§ 11.

Na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1. Ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym;
2. Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, wycinkę drzew oraz likwidację zadrzewień dopuszcza się w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa życia ludzi lub nieuniknionej kolizji z urządzeniami lub obiektami infrastruktury technicznej oraz budynkami i obiektami dopuszczonymi do realizacji;
3. Ustala się zakaz podejmowania działań prowadzących do zmiany stosunków wodnych;
4. Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji;
5. Plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych;
6. W celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi;
7. Plan ustala zasadę docelowego objęcia obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną oraz zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej ,
8. Ustala się zakaz wykonywania makroniwelacji terenów, za wyjątkiem działań niezbędnych do realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz działań niezbędnych do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
9. Ustala się zakaz prowadzenia prac pogarszających warunki siedliskowe oraz prowadzących do zanieczyszczenia terenów w otoczeniu zabudowy;

10. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
11. Oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej;
12. Wskazuje się tereny objęte granicami planu jako tereny podlegające ochronie akustycznej zgodnie Prawem ochrony środowiska , dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi ;
13. W celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu, stosownie do wymogów wynikających z przepisów odrębnych - prawo ochrony środowiska - określa się przeznaczenie terenów jako: **MN1,U,Ls**; **MN**; **MN1,Ls** – tereny zabudowy mieszkaniowej,
14. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki;
15. Plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie § 14 ust.2 pkt.7.

Rozdział 5.

Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 12.

1. Nieprzekraczalne linie zabudowy 1 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków garażowych i gospodarczych wyznacza się zgodnie z liniami określonymi na :

- 1) Rys. planu stanowiącym zał. nr 2- w odległości **10 m.** od linii rozgraniczających drogi zbiorczej (ul. Wiekowej Sosny) oraz drogi lokalnej (ul. Echa Leśne) ;
- 2) Rys. planu stanowiącym zał. nr 3- w odległości **10 m.** od linii rozgraniczających drogi lokalnej (ul. Akacyjnej) ;
- 3) Rys. planu stanowiącym zał. nr 4- w odległości **10 m.** od linii rozgraniczających drogi lokalnej (ul. Echa Leśne) ;
- 4) Rys. planu stanowiącym zał. nr 1 - w odległości **6 m.** od linii rozgraniczających drogi dojazdowej (ul. Sarenki) .

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy 2 dla zabudowy usługowej wyznacza się zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu stanowiącym zał. nr 2- w odległości **5 m.** od linii rozgraniczających drogi zbiorczej (ul. Wiekowej Sosny) oraz drogi lokalnej (ul. Echa Leśne) ;

3. Wyznaczone na rysunkach planu nieprzekraczalne linie zabudowy 1 i 2 obowiązują przy realizacji nowej zabudowy.

§ 13.

Zasady dotyczące realizacji ogrodzeń :

- 1) Ogrodzenia od strony dróg publicznych 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.)
- 2) Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 3) Maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m od poziomu terenu,
- 4) Ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych z zastrzeżeniem pkt. 6,
- 5) Dopuszcza się stosowanie cokołów o wysokości nie przekraczającej 0,6 m. przy czym w przypadku stosowania cokołów należy stosować przepusty umożliwiające migrację małych zwierząt , w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm. na 15 cm. w odstępach nie większych niż 10 m.

§ 14.

1. Zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania struktury przestrzennej :

- 1) Ustala realizację zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej** dla działek nr ew. **1809/1, 783, 859** oraz zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i usług wolnostojących** dla działki nr ew. **333/2**.
- 2) Dopuszcza lokalizowanie drugiego poza budynkiem mieszkalnym budynku gospodarczego lub garażowego / w sumie 2 budynki / na działkach o nr ew. **1809/1, 783, 859**;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynku mieszkaniowego , budynku usługowego oraz budynku gospodarczego i garażowego / w sumie 3 budynki / na działce n ew. **333/2**;
- 4) Dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców.

2. Obowiązujące zasady , parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1 500 m²**;
- 2) Obowiązuje przyjęcie dla nowo wydzielanych działek minimalnej szerokości frontu działki - **20 m**.
- 3) Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż **80°** i nie większym niż **100°**;
- 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - **0,6**;
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - **0,1**;
- 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 12 tekstu planu;
- 7) Plan ustala:
 - a) minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - **70 %** powierzchni ogólnej działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , oznaczonej symbolem **MN**, na zał. graficznym nr 4 (obszar działki nr ew. 859);
 - b) minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - **70 %** powierzchni ogólnej działki oraz maksymalną powierzchnię do wyłączenia z produkcji leśnej – do **30 %** powierzchni działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami na działce leśnej, oznaczonej symbolem **MN1,U,Ls** na zał. graficznym nr 2 (obszar działki nr ew. 333/2) ;
 - c) minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - **80 %** oraz maksymalną powierzchnię do wyłączenia z produkcji leśnej– do **20 %** powierzchni działki , jednak nie więcej niż **400 m²** dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczonych symbolem **MN1,Ls** na zał. graficznych nr 1 i 3 (obszar działek nr ew. 1809/1, 783).

3. Zasady kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów :

- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy **11 m**.;
- 2) Ustala się maksymalną wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej **6.0 m**;
- 3) Nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej ;
- 4) Ustala się realizację dachów o nachyleniu połąci max 45 stopni;
- 5) Ustala się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych , pastelowych , dopuszcza się stosowanie drewna , cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji;
- 6) Dopuszcza się umieszczanie reklamy(tablicy reklamowej) lub szyldu na elewacjach budynków pod warunkiem, że ich treść związana jest z prowadzoną działalnością oraz ich maksymalna powierzchnia nie może przekraczać 3.0 m²;
- 7) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 15.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia , zgodnie z działem III Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się :
 - 1) Front nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszy niż **20 m.**,
 - 2) Minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej **1 500 m²,**
 - 3) Kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego nie mniejszym niż **80°** i nie większym niż **100°**.
3. Przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny , zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 16.

Ustala się w granicach obszarów objętych planem :

1. Północną linię rozgraniczającą drogi dojazdowej (ul. Sarenki) - zgodnie z rysunkiem planu , stanowiącym zał. Nr 1 do niniejszej uchwały;
2. Zachodnią linię rozgraniczającą drogi zbiorczej (ul. Wiekowej Sosny) oraz północną linię rozgraniczającą drogi lokalnej (ul. Echa Leśne) - zgodnie z rysunkiem planu , stanowiącym zał. Nr 2 do niniejszej uchwały;
3. Wschodnią linię rozgraniczającą ul. lokalnej (ul. Akacyjowa) - zgodnie z rysunkiem planu , stanowiącym zał. Nr 3 do niniejszej uchwały;
4. Północno - wschodnią linię rozgraniczającą drogi zbiorczej (ul. Wiekowej Sosny) - zgodnie z rysunkiem planu , stanowiącym zał. Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 17.

1. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie własnej działki
2. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych :
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej min 2m. p./ 1 lokal mieszkalny
 - 2) dla usług 3 m. p. / 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług .
3. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej z lokalem usługowym lub mieszkaniowej i usługowej , miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji .

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 18.

1. Ustala się docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej;
2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg ;

3. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu na warunkach określonych przepisami odrębnymi ;

4. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody, do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków i systemu wodociągów, przy czym preferuje się wykonanie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przed realizacją docelowego przeznaczenia terenów.

§ 19.

Zasady w zakresie zaopatrzenie w wodę :

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej , w oparciu o istniejące ujęcia wody położone poza granicami planu;

2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przepisami odrębnymi .

§ 20.

Zasady w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Ustala się docelowe objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej projektowanej zabudowy;

2. Ustala się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przepisami odrębnymi ;

3. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

4. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami powierzchniowo na teren własnej działki, bez oczyszczenia.;

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 .

§ 21.

Zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się ,że projektowane budynki będą posiadały własne , indywidualne źródła ciepła;

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.

§ 22.

Zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz :

1. Ustala się zaopatrzenie projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przepisami odrębnymi ;

2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze;

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

§ 23.

Zasady w zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn;
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych, na warunkach określonych przepisami odrębnymi ;
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż dróg , wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

§ 24.

Zasady w zakresie telekomunikacji:

1. Ustala się zaopatrzenie projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przepisami odrębnymi ;
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 25.

Zasady w zakresie usuwanie odpadów stałych:

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 przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie .

Rozdział 9.

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 26.

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 - **20 %** dla terenów MN; MN1,U,Ls; MN1,Ls.

§ 27.

Wraz z uchwaleniem niniejszego planu części wsi Zalesie Górne w granicach określonych w § 1 moc traci miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Zalesie Górne – etap I**, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr **395/XVII/2003** z dnia **4 grudnia 2003 r.** (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 20 poz. 672 z dn. 30.01.2004 r.).

Rozdział 10.

Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 28.

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

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno

§ 30.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 31.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piasecznie

mgr inż. Piotr Obłoz

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 1 i 2 oraz art. 27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr **685/XXV/2012** Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia **26 września 2012 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne dla obszarów działek nr ew. **1809/1, 333/2, 783, 859** oraz Uchwały nr **801/XXVIII/2012** Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia **12 grudnia 2012 r.** w sprawie korekty Uchwały nr 685/XXV/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 września 2012 r.

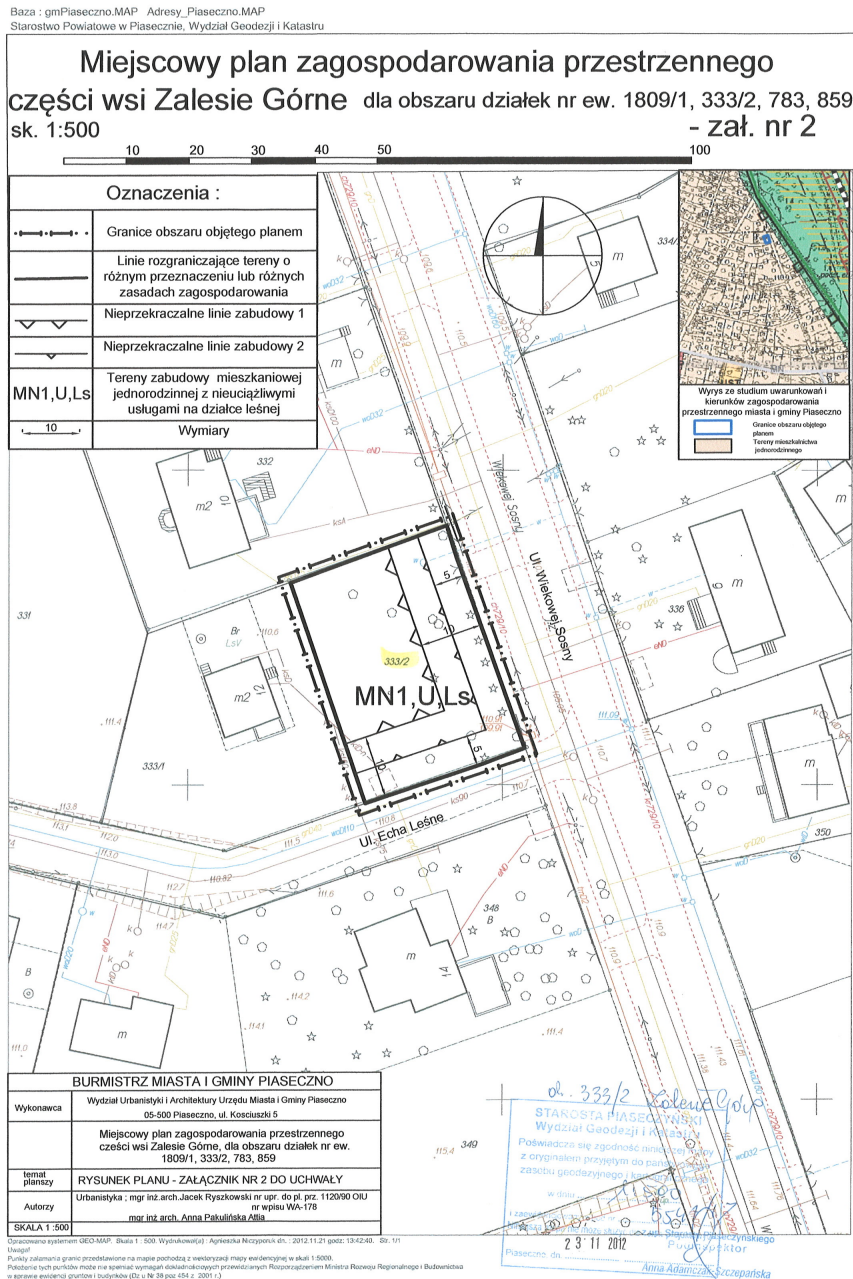
Zgodnie z art. 42 pkt.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami) podano do publicznej wiadomości informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu :

Podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz przystąpienia do sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej: „*Kurier Południowy nr 40 (459)*” z dnia 26.10.-08.11 -2012 r. oraz „*Gazeta Piaseczyńska nr 1(187)* ”z dnia 23.01.2013 r. , obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu . W ustawowym terminie przewidzianym w obwieszczeniu i ogłoszeniu nie wpłynęły wnioski do projektu planu;

Wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu w terminie od 26.09 do 31.10.2013 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 27.11.2013 r. poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej „*Nad Wisłą*” nr 35 (442) z dnia 18.09.2013 r. , obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu . W ustawowym terminie przewidzianym w obwieszczeniu i ogłoszeniu wpłynęła jedna uwaga do projektu planu , która została częściowo uwzględniona zgodnie załącznikiem nr 5 stanowiącym wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 1346/XLIV/2014
 Rady Miejskiej w Piasecznie
 z dnia 19 marca 2014 r.

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne dla obszarów działek nr ew. 1809/1, 333/2, 783, 859.



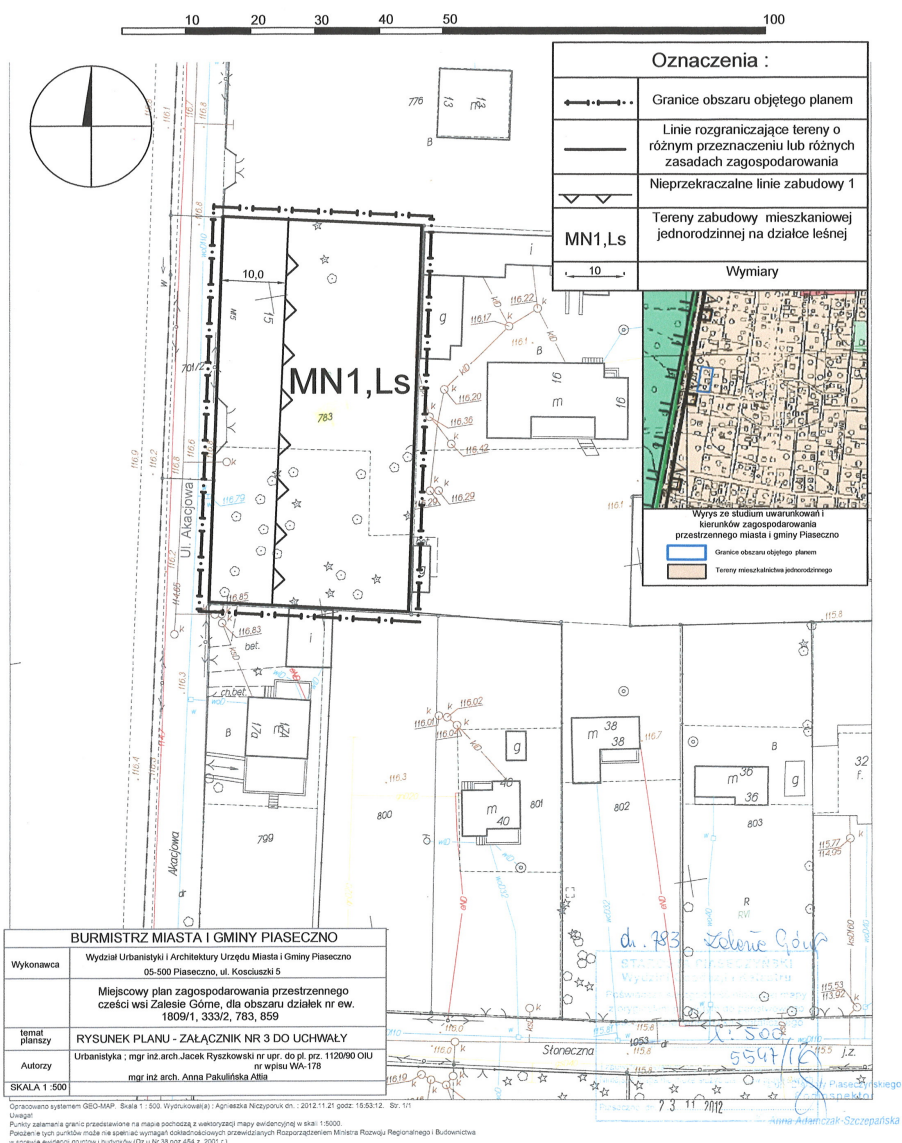
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 1346/XLIV/2014
 Rady Miejskiej w Piasecznie
 z dnia 19 marca 2014 r.

**W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
 przestrzennego części wsi Zalesie Górne
 dla obszarów działek nr ew. 1809/1, 333/2, 783, 859.**

Baza : gmPiaseczno.MAP Adresy_Piaseczno.MAP
 Starostwo Powiatowe w Piasecznie, Wydział Geodezji i Katastru
 Układ wsp.2000 sfera 7/21,układ wys.Kronstadt 86

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 części wsi Zalesie Górne**

sk. 1:500 dla obszaru działek nr ew. 1809/1, 333/2, 783, 859. - zał. nr 3



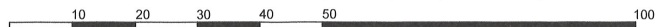
Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr 1346/XLIV/2014
 Rady Miejskiej w Piasecznie
 z dnia 19 marca 2014 r.

**W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
 przestrzennego części wsi Zalesie Górne
 dla obszarów działek nr ew. 1809/1, 333/2, 783, 859.**

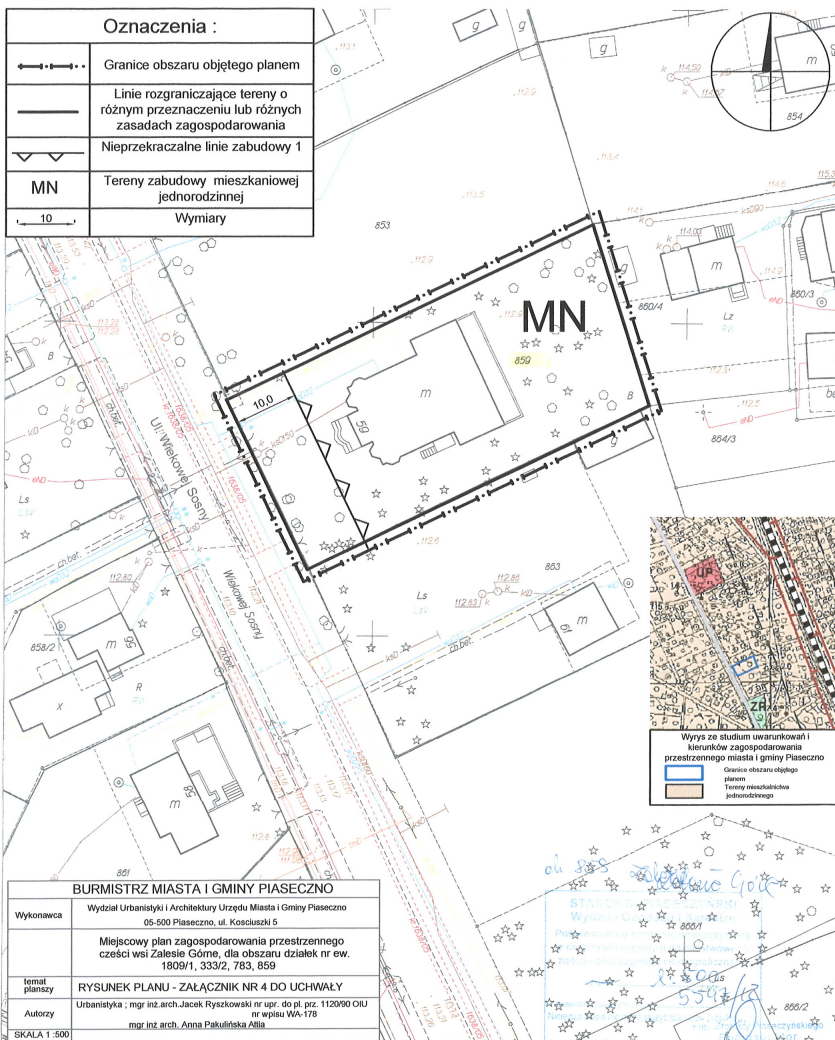
Baza : gm.Piaseczno.MAP Adresy_Piaseczno.MAP
 Starostwo Powiatowe w Piasecznie, Wydział Geodezji i Katastru
 Układ wsp.2000 strefa 7/21, układ wys.Kronstadt 86

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 części wsi Zalesie Górne**

sk. 1:500 dla obszaru działek nr ew. 1809/1, 333/2, 783, 859. - zał. nr 4



Oznaczenia :	
	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy 1
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Wymiary



BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO	
Wykonawca	Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno 05-500 Piaseczno, ul. Kosciuszki 5
temat planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne, dla obszaru działek nr ew. 1809/1, 333/2, 783, 859
Autorzy	Urbanistyka : mgr inż. Jacek Ryszowski nr upr. do pl. prz. 112090 OIU nr wpisu WA-178 mgr inż. arch. Anna Pakulińska Albia

SKALA 1:500
 Oprogramowanie systemem "GEOX" Skała 1:500 (Wydrukowane) : Agnieszka Naczopowicz : 2012.11.21 godz. 13.58.09. Str. 11
 Uwagi:
 Punkty zamocowania granic przedstawione na mapie porządku z wektorową mapą ewidencyjną w skali 1:5000.
 Płaszczyznę punktów mozaiki nie uwzględniono w opracowaniu przestrzennym zleconym przez Zarządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38 poz. 454 z 2001 r.)

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr 1346/XLIV/2014
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 19 marca 2014 r.

Wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia

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*) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr..... z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	21.10.2013.	Joanna Dęderska	Wyznaczenie Nieprzekraczalnej linii zabudowy usługowej w odległości 2,7m.	333/2	MN1,U,Ls	+ w części dot. zmiany nieprzekraczalnej linii zab. dla usług w odległości i 5m.	- w części dot. dopuszczenia zabudowy usługowej w odległości i 2.7 m.	+ w części dot. zmiany nieprzekraczalnej linii zab. dla usług w odległości 5m.	- w części dot. dopuszczenia zabudowy usługowej w odległości 2.7 m.	bez uwag