

**UCHWAŁA NR 1350/XLIV/2014**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 19 marca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego**  
**części wsi Głusków**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 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 Uchwałą Nr 351/XV/2011 z dnia 14.12. 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Głusków** dla terenu ograniczonego: *północno-zachodnią granicą działki nr ew. 151/1, północno-wschodnią granicą działek nr ew. 151/1, 153/1, 155/1, 119/21 i jej przedłużeniem do działki nr ew. 119/58, północno- zachodnią granicą działek nr ew. 119/58 i 119/56 , południowo- zachodnią granicą działki nr ew. 158/5, południowo- wschodnią i południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 155/10 oraz południowo - zachodnią granicą działek nr ew. 155/9, 153/1, 151/1*, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza , że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia wstępne**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków, 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 ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 8) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 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 ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach obszaru objętego planem.

3) terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz terenów górniczych, ze względu na brak występowania w granicach planu obszarów w tym zakresie.

#### § 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
- 2) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) 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 planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów;
  - 5) wymiarowanie.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi granice stref wymagających szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz stanowiących ograniczenia w ich użytkowaniu, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

#### § 6.

Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia ogólne**

#### **Wyjaśnienie używanych pojęć**

#### **kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem**

#### § 7.

Ileokroć 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 które dotyczą szczegółowych zagadnień ujętych w planie,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 4) **terenie** – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub dopuszczonego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **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:
- a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w pkt a;
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie,
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 10) **nowo wydzielanych działkach budowlanych** – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po uprawomocnieniu się niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego,
- 11) **froncie nowo wydzielonej działki budowlanej** - należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej , z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.
- 12) **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;
- 13) **znaku informacyjno-plastycznym** należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej , zawierające element informacji wizualnej.
- 14) **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;
- 15) **wymianie** - należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego obiektu budowlanego i budowę w jego miejscu nowego o tych samych gabarytach

#### **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

### **§ 8.**

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń niniejszej uchwały jest:

- 1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
- 2) określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni, w tym w szczególności uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zakazu lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji reklam i nośników reklamowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji dominant przestrzennych, ustalenia maksymalnych wysokości zabudowy, obowiązującej kolorystyki budynków, dopuszczalnej geometrii dachów, itd.,

- 3) wprowadza się nakaz stosowania, w poszczególnych terenach, o tym samym przeznaczeniu, podobnych typów budynków: wielkość, faktur elewacji, kształt dachu i kolorystyki,
- 4) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

#### § 9.

Ustala się, że ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego realizowane będą poprzez ustalenia niniejszej uchwały Rady Miejskiej, obejmujące wszystkie działania inwestycyjne realizowane na obszarze objętym planem, wraz z określeniem ich wzajemnych powiązań i korelacji, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania i wymogów przepisów szczególnych.

#### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad przeznaczenia oraz warunków i sposobów**

#### § 10.

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

#### § 11.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych – oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN/U**;

#### § 12.

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

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDL**,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**.
- 3) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW**.

#### § 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 następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - 1) od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem KDL i KDD - **5,0 m**;
  - 2) od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2KDW i 3KDW – **5,0 m**.
  - 3) od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDW i 4KDW – **3,0 m**.
  - 4) od górnej krawędzi skarpy rowu – **5,0 m**.
4. 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.
5. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
  - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - 2) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),

- 3) wskaźniki intensywności zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - 4) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (dachówka lub materiały dachówkopodobne, gont) i dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych do **45°**;
  - 5) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami ;
  - 6) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków mieszkalnych, w tym tynków szlachealnych, cegły klinkierowej, drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych.
6. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu lub wynika z realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego przy zachowaniu innych ustaleń planu.

#### **§ 14.**

##### 1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie należy sytuować od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu
  - 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki
  - 3) ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:
    - a) maksymalna wysokość 2.0 m od poziomu terenu;
    - b) wysokość części pełnej (cokołu) nie może przekraczać 60 cm;
    - c) w przypadku realizacji cokołu musi on posiadać prześwity o wymiarach 15 cm na 15 cm i minimum co 10 m usytuowane na poziomie terenu, umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt;
    - d) ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru nie może być mniejsza niż 50% powierzchni ogrodzenia;
    - e) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu;
    - f) ustala się odsunięcie ogrodzenia co najmniej. 3,0 m od górnej krawędzi skarp cieków wodnych i rowów melioracyjnych.
2. Zakazuje się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi na całym obszarze planu.
3. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy i drogach wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10.0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

#### **§ 15.**

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych,
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 2m<sup>2</sup>,
3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - 2) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);
4. Ustalenia ust. 3 pkt 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

## § 16.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalania i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości zgodnie z Działem III Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się:
  - 1) zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
    - a) **1 000 m<sup>2</sup>** dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
    - b) **700 m<sup>2</sup>** dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
    - c) front nowo wydzielanych działek dla:
      - zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - **18 m**;
      - zabudowy bliźniaczej - **15 m**;
    - d) zasadę wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż **70°** i nie większym niż **110°**;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w **ust. 2** w celu lokalizacji infrastruktury technicznej
3. Przy scalaniu i podziałach nieruchomości na terenach przylegających do dróg publicznych wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

## § 17.

1. Plan ustala, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
  - 1) nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
  - 2) ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów krajowych i międzynarodowych,
  - 3) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
2. Na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony urządzeń melioracyjnych:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy od granic rowów, w odległości określonej w **§13 ust. 3 pkt 4** oraz zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości określonej w **§14 ust. 1 pkt 3 lit. e** ;
  - 2) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków wodnych oraz:
    - a) zasypywania i kanalizowania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
  - 3) dopuszcza się likwidację, przebudowę, w tym poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów, wyłącznie na podstawie pozwolenia wodno – prawnego, za wyjątkiem eksploatacji, konserwacji i remontów w celu zachowania funkcji,
  - 4) dla rurociągów melioracyjnych:
    - a) w celu umożliwienia wykonywania konserwacji mechanicznej rowów niezbędne jest pozostawienie strefy wolnej od wszelkich obiektów o szerokości nie mniejszej niż 3 m.
    - b) ustala się nakaz dostosowania terenów do celów budowlanych poprzez kompleksową przebudowę bądź likwidację systemu melioracyjnego uprzednio lub równoległe z realizacją zabudowy.
  - 5) ze względu na konieczność budowy układu drogowego dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych oraz przebudowę i likwidację urządzeń melioracyjnych podziemnych, wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego,

- 6) obowiązek utrzymania urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów oraz konserwację rowów w granicach własnej działki, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż raz w roku,
- 7) 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,
3. Ustala się w celu ochrony powietrza ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska,
4. Zakazuje się lokalizowania i rozbudowy obiektów, urządzeń i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany z godnie z przepisami szczególnymi za wyjątkiem:
- 1) dróg i związanych z nimi urządzeń;
  - 2) obiektów infrastruktury technicznej w tym budowli wieżowych telekomunikacji elektronicznej.
5. 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 z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń telekomunikacji elektronicznej. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym nie może pogarszać warunków zamieszkania.
6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów
7. W celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu, stosownie do wymogów wynikających z przepisów odrębnych – Prawo ochrony środowiska, ustala się zaliczenie terenów MN do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej.
8. Obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,

**Ustalenia dla obszarów wymagających szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**

**§ 18.**

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w granicy pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych SN oraz wskazuje się zasięg pasa technologicznego wynoszący po 5 m w każdą stronę od osi linii.
2. Na terenach położonych w granicach pasa technologicznego, o którym mowa w ust. 1 i oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj.:
- zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną;
  - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w granicach strefy ochronnej ujęcia wody (strefa pośrednia).
4. Na terenach leżących w strefie o której mowa w ust. 3 zabrania się działalności mogącej pogorszyć jakość wody pod względem chemicznym w tym:
- a) wprowadzania ścieków do ziemi lub ich rolniczego wykorzystania;
  - b) wszelkiej działalności mogącej zanieczyścić warstwę wodonośną.

**Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej**

## § 19.

1. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych pod warunkiem, że wszystkie projektowane i istniejące obiekty budowlane na terenie planu zostaną podłączone do zbiorczej, zorganizowanej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej po jej realizacji, przy czym preferuje się wykonanie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przed realizacją docelowego przeznaczenia terenów.
3. Nakazuje się podłączenie istniejącej zabudowy do systemów kanalizacyjnego i wodociągowych po ich realizacji.
4. Dopuszcza się realizację urządzeń inżynierskich z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, na całym obszarze planu.
5. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach

#### Komunikacja

## § 20.

1. Dla terenów **1MN, 2MN** ustala się następujące przeznaczenie terenu:  
**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej.**
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem działań remontowych, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o maksymalnej wysokości nie większej niż **6,0 m**, z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do **12,0 m**,
  - 5) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;
  - 6) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 23**,
  - 7) nowo wydzielane działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
    - a) **1 000 m<sup>2</sup>** dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
    - b) **700 m<sup>2</sup>** dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
  - 8) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż:
    - a) **18 m** dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) **15 m** dla zabudowy bliźniaczej,
  - 9) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy– **0,1**,
  - 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - **0,5**,
  - 11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu i w odcieniach szarości;



b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci a także w naturalnych kolorach cegły, drewna i kamienia naturalnego.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) ustala się, że minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż **70%**.

## § 21.

1. Dla terenów **3MN/U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczalne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowo wydzielonych działkach budowlanych ;

2) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych lub garażowych, których wysokość nie może przekraczać **6,0 m**;

3) dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym i usługowym trzeciego budynku gospodarczego lub garażowego ( w sumie maksymalnie 3 budynki ) pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;

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

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy– do **12,0 m**,

6) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;

7) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 23,

8) nowo wydzielane działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:

- a) **1 000 m<sup>2</sup>** dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- b) **700 m<sup>2</sup>** dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

9) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż:

- a) **18 m** dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) **15 m** dla zabudowy bliźniaczej,

10) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy– **0,1**,

11) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - **0,7**,

12) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

- a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu i w odcieniach szarości;
- b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, lub w naturalnych, jasnych odcieniach beżu, brązu, żółci a także w naturalnych kolorach cegły, drewna i kamienia naturalnego.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) ustala się, że minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż **50%**.

## Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

### § 22.

1. W granicach planu ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

- 1) drogę klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **1 KDD** o szerokości pasa objętego planem 3,0 – 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogę klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **2 KDL** o szerokości pasa objętego planem 3,0 – 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogę klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **2KDD** o szerokości pasa objętego planem 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem **3KDW** o szerokości pasa objętego planem 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) drogę klasy lokalnej oznaczoną symbolem **1KDL** o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m;
- 6) drogę klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem **3 KDD** o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 7) drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem **2KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) drogi wewnętrzne projektowane, oznaczone symbolami **1KDW i 4KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m;

2. Drogi lokalne **1KDL**, **2 KDL** i drogi dojazdowe **1 KDD**, **2 KDD**, **3 KDD** stanowią publiczny układ komunikacyjny .

### § 23.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice, których linie rozgraniczające wyznaczono w planie.
2. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **2 miejsca parkingowe/ 1 lokal mieszkalny**,
3. Warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce wg wskaźnika **3miejsca parkingowe/ 100m<sup>2</sup>pow. usług**.
4. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.
5. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

### § 24.

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z dróg publicznych systemem kanalizacji deszczowej.
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z dróg publicznych powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do istniejących, otwartych rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy.

## Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

### § 25.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. ppoż.) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone poza obszarem planu,.

2. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
3. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej ustala się zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Na terenie całego planu dopuszcza się lokalizację awaryjnych studni publicznych .

### **Kanalizacja**

#### **§ 26.**

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań, o których mowa § 19 ust.2.
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 na teren własnej działki,
  - 2) z dróg publicznych, utwardzonych terenów usługowych i parkingów do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w piaskowniach i separatorach substancji ropopochodnych;
4. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

### **Elektroenergetyka**

#### **§ 27.**

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i 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.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym., przy czym dopuszcza się ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym.

### **Gazownictwo**

#### **§ 28.**

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia.
2. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych i odrębnych.
3. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
4. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.
5. Dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw

#### **Usuwanie odpadów stałych:**

## **§ 29.**

1. Plan ustala 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. Plan ustala zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.
3. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi obowiązującego w tym zakresie.

## **Ciepłownictwo**

### **§ 30.**

1. Ustala się , że istniejące i 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 do ogrzewania opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem.

## **Telekomunikacja**

### **§ 31.**

1. Pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenie stawki procentowej oraz wartości wzrostu nieruchomości**

### **§ 32.**

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości wyniku uchwalenia planu w wysokości:

- 1) 20 % dla terenów oznaczonych symbolami **MN, MN/U**;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami **KDL, KDD, KDW**.

## **Rozdział 5.**

### **Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe**

### **§ 33.**

Z dniem wejścia w życie planu , w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków, zatwierdzonych uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie: NR 209/XI/99 z dnia 23 czerwca 1999 r. (Dz. Urz. W.M. Nr 54 poz. 1134 z dnia 28 lutego .2002 r.) i Nr 765/XXVII/2008 z dnia 15 października 2008 r. (DZ. URZ. WOJ. MAZ. NR 214 poz. 8949 z dn. 12 grudnia 2008 r.)

### **§ 34.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

**§ 35.**

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

**§ 36.**

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

Niniejsza uchwała jest kolejnym etapem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy Piaseczno, w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Piaseczno. Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cz. wsi Głusków obejmuje terenu ograniczony: *północno-zachodnią granicą działki nr ew. 151/1, północno-wschodnią granicą działek nr ew. 151/1, 153/1, 155/1, 119/21 i jej przedłużeniem do działki nr ew. 119/58, północno-zachodnią granicą działek nr ew. 119/58 i 119/56, południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 158/5, południowo-wschodnią i południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 155/10 oraz południowo-zachodnią granicą działek nr ew. 155/9, 153/1, 151/1.*

Istotą planu jest ustalenie układu komunikacyjnego w powiązaniu z układem zewnętrznym, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, Uchwalenie planu umożliwi racjonalne wykorzystanie tych terenów.

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 647 z dnia 12 czerwca 2012 r. ze zmianami), plan sporządzony został zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Prace nad jego sporządzaniem podjęto po dokonaniu wymaganych analiz wynikających z art. 14 ust. 5 ww. ustawy i podjęciu przez Radę Miejską w Piasecznie uchwały Nr 351/XV/2011 z dnia 14.12. 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Głusków**.

W procedurze sporządzania projektu planu na podstawie pism Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak WOOŚ-I-410.166.2012.JD z dnia 21.03.2012 r. oraz Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Piasecznie znak ZNS/711/25/pz/12 z dn. 29.10.2012 r. odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

### **Informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu:**

Informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz zbieraniu wniosków do w/w planu podano do publicznej wiadomości poprzez : Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia oraz ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w **Gazecie Piaseczyńskiej Nr 9 (178) z dnia 21 grudnia 2011 r.**

Informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego planu podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w **Kurierze Południowym Nr 8 (474)/W1 z dnia 1-7 marca 2013 r.**

Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz możliwości składania uwag podano do publicznej wiadomości poprzez Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia oraz ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w **Kurierze Południowym Nr 13 (479) z dnia 5-11 kwietnia 2013 r.** W terminach wskazanych w obwieszczeniach i ogłoszeniach dotyczących składania wniosków i uwag do projektu planu płynęło 8 uwag do projektu planu. Uwagi dotyczyły ustalenia nowej lokalizacji drogi dojazdowej do nieruchomości pozbawionej dojazdu oraz dopuszczenia usług nieuciążliwych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwzględniono uwagi w zakresie:

zmian w lokalnym układzie komunikacyjnym;

dopuszczenia usług nieuciążliwych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Informację o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz możliwości składania uwag podano do publicznej wiadomości poprzez Internet (strona internetowa Miasta i Gminy Piaseczno [www.piaseczno.eu](http://www.piaseczno.eu) Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia oraz ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w **Gazecie Piaseczyńskiej Nr 8 (194) z dnia 30.10. 2013 r.** W terminach wskazanych w obwieszczeniach i ogłoszeniach dotyczących składania wniosków i uwag do projektu planu nie zgłoszono żadnych wniosków czy też uwag.

Po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej zgodnie z art. 17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 1350/XLIV/2014

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 19 marca 2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi GŁOSKÓW**

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		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2013-04-29	Właścicielka dz. nr ew. 155/3	Lokalizacja drogi dojazdowej od str. ul. Lotników	Dz. nr ew. 155/2, 155/3, 155/4			Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	
	2013-05-22	Właścicielka dz. nr ew. 151/, 153/1	Wniosek o dopuszczenie usług nieuciążliwych wolnostojących na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 3MN i dopuszczenie na tym terenie urządzenia PSZOK	Dz. nr ew. 151/, 153/1		Uwzględniona w zakresie dopuszczenia usług nieuciążliwych wolnostojących	Nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia na tym terenie urządzenia PSZOK	Uwzględniona w zakresie dopuszczenia usług nieuciążliwych wolnostojących	Nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia na tym terenie urządzenia PSZOK	<i>PSZOK - w myśl ustaleń planu nie jest usługą i jako urządzenie z zakresu gospodarki komunalnej wymaga odrębnego wyznaczenia terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na</i>



											<i>środowisko jest wykluczone ustaleniami planu (§ 17 ust. 4).</i>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Głosków oraz zasadach ich finansowania.**

I. Wstęp.

II. Podstawy prawne.

III. Cele i metody opracowania.

IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy.

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głosków dla terenu ograniczonego: *północno-zachodnią granicą działki nr ew. 151/1, północno-wschodnią granicą działek nr ew. 151/1, 153/1, 155/1, 119/21 i jej przedłużeniem do działki nr ew. 119/58, północno-zachodnią granicą działek nr ew. 119/58 i 119/56, południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 158/5, południowo-wschodnią i południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 155/10 oraz południowo-zachodnią granicą działek nr ew. 155/9, 153/1, 151/1;*

**I. Wstęp**

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647),

**I. Podstawy prawne**

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012r. poz. 647 ze zm.),
- Ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.)
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603, ze zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz.148, ze zm.)

**II. Cele i metody opracowania**

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych Miasta i Gminy Piaseczna oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy.

**III. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy**

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

#### **IV. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy Piaseczno**

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy określa ustawa o finansach publicznych.

Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art.3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art.4.

Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Budżet Gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy.

Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).

Programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Gminie zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.

#### **VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta przestrzennego części wsi Głusków**

Orientacyjne koszty realizacji inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W pierwszych pięciu latach obszar ten wymaga poniesienia nakładów w wysokości ok. 620 tys. złotych na realizację przedstawionego projektu planu.

Z punktu widzenia ekonomicznego projekt planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków nie przyniesie na przestrzeni kilku kolejnych lat, po jego uchwaleniu spodziewanych korzyści ekonomicznych dla miasta (prognoza krótko i długoterminowa). Przyniesie natomiast poprawę pod względem estetycznym, ładunku przestrzennego.

Niniejsza prognoza nie wykazuje, kiedy nastąpi zwrot poniesionych kosztów na wykup gruntów pod komunikację, oraz budowę sieci kanalizacyjnej i wodociągowej z uwagi na fakt, że nastąpi to w terminie późniejszym niż przewiduje to prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu, która obejmuje dziesięć lat po uchwaleniu planu.

Prognoza powinna przybliżyć zarówno władzom miasta i gminy, jak i autorom oraz społeczeństwu powstałe skutki ekonomiczne po uchwaleniu planu.

Dochody do budżetu gminy związane z uchwaleniem planu rozłożone będą w czasie i składać się będą z dochodów stałych i jednorazowych. Jednocześnie przewiduje się zaspokojenie popytu na powierzchnie mieszkalne i usługowe, których na omawianym obszarze spodziewany jest wzrost w wyniku uchwalenia omawianego planu.