

UCHWAŁA NR 1197/XL/2013
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 20 listopada 2013 r.

w sprawie uchwalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
części wsi Siedliska

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) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz w związku z wykonaniem uchwały Nr 498/XX/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18.04.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Siedliska** Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą. Planem objęto obszar działek o nr ew. :44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
2. część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów objętych planem,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 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, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.
 - 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) 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.
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak w obszarze objętym planem.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi i cyframi;
 - 5) klasyfikacja funkcjonalna i przebieg ulic;
3. Oznaczenia graficzne na rysunku niewymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5

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, które dotyczą szczegółowych zagadnień ujętych w planie,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których 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:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) **uciążliwe** – niespełniające wymogów wymienionych w pkt a);
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji),
- 6) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – 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,

7) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.

8) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć jedną działkę lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę.

9) **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,

10) **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.

11) **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; niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzeni lub pojazdem samobieżnym.

12) **znaku informacyjno-plastycznym** należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsc wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej.

13) **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;

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

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

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

§ 7.

Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej.

Ustalenia planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań i korelacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych

Ustalenia ogólne dotyczące zasad przeznaczenia oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 8.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno plan ustala, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług.

§ 9.

W planie ustala się:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **KDD** - drogi publiczne klasy drogi dojazdowej;
 - b) **KDW**- drogi wewnętrzne.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) w odległości **10 m.** od linii rozgraniczającej ulicy Sielskiej;
 - 2) w odległości **5 m.** od linii rozgraniczającej drogi publicznej, oznaczonej symbolem **KDD**, na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały
 - 3) w odległości **5 m.** od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW** na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały
4. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy.
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.

§ 10.

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan:
 - 1) ustala realizację zabudowy, jako mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (tereny **MN**);
 - 2) dopuszcza na działce mieszkaniowej poza budynkiem mieszkalnym lokalizowanie drugiego budynku gospodarczego lub garażowego / **w sumie 2 budynki** /
 - 3) ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce zgodnie z **§ 29 ust 3 pkt 11**
 - 4) ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce zgodnie z **§ 29 ust. 3 pkt 12**;
 - 5) dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z ustaleniami dla terenu **MN**;
 - 6) ustala wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z **§ 29 ust 3 pkt 13**;
 - 7) ustala sumę powierzchni zabudowanej i utwardzonej zgodnie z **§ 29 ust 3 pkt 14**;
2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:
 - 1) ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z **§ 29 ust 3 pkt 7**;
 - 2) ustala realizację dachów zgodnie z **§ 29 ust 3 pkt 8 i 9**;
 - 3) ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków zgodnie z **§ 29 ust 3 pkt 10**;
 - 4) dopuszcza zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych niebędących budynkami związanymi z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;

§ 11.

1. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury (np. latarnie, kosze na śmieci) w liniach rozgraniczających ulic;
2. Ustala się, że lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować: utrudnień w komunikacji, ograniczeń widoczności, utrudnień percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.
3. Ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp.

§ 12.

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) ogrodzenie powyżej cokołu powinno być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru nie może być mniejsza niż 50% powierzchni ogrodzenia
 - d) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0, 5m od gazociągu,
 - e) ustala się odsunięcie ogrodzenia, co najmniej. 3,0 m od górnej krawędzi skarp cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

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

§ 13.

1. Zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych,
2. Dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 2m²,
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.

Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14.

W zakresie ochrony dóbr kultury:

1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. **AZP 60 – 67/29**) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają uprzedniego przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 15.

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 – 1500 m²;
 - 2) front nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 18 m;

- 3) zasadę wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż **70°** i nie większym niż **110°**;
 - 4) 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;

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 16.

W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający położenie terenu, objętego niniejszym planem zgodnie z uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia wewnętrzne w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związane z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Obszar objęty planem znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania a fragment w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu .

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) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew z wyłączeniem niezbędnych do usunięcia z powodów sanitarnych oraz zagrożenia bezpieczeństwa,
- 3) 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,
- 4) w celu ochrony powietrza - ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 5) zakaz lokalizowania i rozbudowy przedsięwzięć i urządzeń mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) dróg i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej w tym budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 6) oddziaływanie na środowisko projektowanych i eksploatowanych 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 wykroczać poza granice działki objętej daną inwestycją 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.
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 8) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
- 9) obszar objęty planem w części wskazuje się, jako położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222, gdzie ustala się zakaz lokalizacji obiektów i instalacji, wymagających postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko ;
- 10) plan przyjmuje kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej

§ 17.

1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Sielska , której północno-zachodnią linię rozgraniczająca ustalono w planie;
2. Ustala się układ publicznych dróg i drogi wewnętrznej oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) **1KDD** – droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających **10.0 m.**
 - 2) **1KDW** - droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających **5.0 m.**

§ 18.

Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek poprzez wewnętrzne drogi nieoznaczone na rysunku planu .

§ 19.

1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla obiektów nowych obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych– min. **2 m. p. / 1 lokal mieszkalny**
2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu infrastruktury technicznej

§ 20.

1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych.
2. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej.
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne czy urządzenia telekomunikacyjne, na całym obszarze planu.
4. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
5. Nakazuje się podłączenie istniejącej zabudowy do systemów kanalizacyjnego i wodociągowych po ich realizacji.

§ 21.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej , w oparciu o istniejące ujęcia wody.
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza.
3. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej ustala się zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych.
4. Lokalizację awaryjnych studni publicznych dopuszcza się na terenie całego planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 22.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Plan ustala sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
2. Plan ustala, że wszystkie projektowane i rozbudowywane obiekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci kanalizacyjnej,

3. Plan dopuszcza (do czasu wybudowania infrastruktury zbiorczej sieci kanalizacyjnej) tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników (szamb) wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem podłączenia tych budynków do zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej
4. Plan ustala zakaz zastosowania do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej indywidualnych ujęć wody .
5. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
6. Plan ustala w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej - powierzchniowo na teren własnej działki ;
 - 2) nakaz odprowadzenia nadmiaru wód z działek - do gruntu poprzez systemy rozszczajające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.
 - 3) z dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych - do gruntu poprzez systemy rozszczajające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
 - 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych ;
 - 5) nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzenia zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające;
 - 6) 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.
7. Plan zakazuje samowolne przebudowy rowów, ciągów drenarskich i kanałów deszczowych .
8. Plan dopuszcza przebudowę urządzeń melioracyjnych z uwzględnieniem odpływów z całych działów drenarskich w trybie określonym przepisami odrębnymi.

W zakresie melioracji:

§ 23.

1. Ustala się nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych przed realizacją docelowego zainwestowania w poszczególnych terenach.
2. Urządzenia melioracyjne, o których mowa w ust.1 powinny być wskazane do zachowania, przebudowy lub likwidacji, na podstawie koncepcji wykonanej dla całego terenu objętego planem, nie później niż do dnia realizacji projektowanego publicznego układu komunikacji.

§ 24.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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.

§ 25.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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. 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.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
5. 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 warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
6. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 26.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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.
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 przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.
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.
7. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
8. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.

§ 27.

W zakresie telekomunikacji:

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

§ 28.

W zakresie usuwania odpadów stałych:

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach

§ 29.

Symbol literowy i numerowy terenów - **1 MN, 2MN.**

1. Przeznaczenie terenu : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca ;
2. Zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących na niezabudowanych lub nowo wydzielonych działkach budowlanych ;
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej oprócz 1 budynku mieszkalnego, 1 budynku gospodarczego lub 1 garażu, których wysokość nie może przekraczać **6, 0 m**
 - 3) dopuszcza się realizację na 1 działce inwestycyjnej więcej niż 1 budynku mieszkalnego wraz z budynkiem garażowym lub gospodarczym pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków mieszkalnych działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkością określoną w **ust. 3 pkt 1;**
 - 4) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych
3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - 1) plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej **1300 m²**;
 - 2) front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż **18, 0 m**;
 - 3) plan dopuszcza wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 1 i minimalnej szerokości frontu działki mniejszej niż określona w pkt 2 wyłącznie:
 - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem , że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 1 i szer. frontu działki nie mniejsza niż określona w pkt 2
 - b) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej;
 - 4) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem nie mniejszym niż **70°** i nie większym niż **110°**;
 - 5) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub, których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 6) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z § 9 niniejszego tekstu planu;
 - 7) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **9 m**;
 - 8) plan dopuszcza realizację dachów o nachyleniu połaci **max. 45** stopni z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
 - 9) plan dopuszcza realizację dachów płaskich lub inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami ;
 - 10) plan ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych. dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych .
 - 11) plan ustala minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,1**,
 - 12) plan ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce – **0,5**,
 - 13) plan ustala minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**;
 - 14) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż **30 %** powierzchni ogólnej działki;

4. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan dopuszcza zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych niebędących budynkami związanymi z infrastrukturą telekomunikacyjną jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze;

Rozdział 4. Wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 30.

1. Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, w wysokości:

- 1) dla terenów MN - 20 %;
- 2) dla terenów KDD, KDW – 0 %.

Rozdział 5. Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 31.

Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cz. wsi Siedliska Ia zatwierdzonym Uchwałą Nr 627/LII/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22.05.1998. (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 44 poz. 146 i 147 z dnia 12.08.1998r.

§ 32.

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

§ 33.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 34.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenie 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 Siedliska obejmuje działki nr ew. 44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10.

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. z 2012 r., poz. 647 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 304/XIII/2011 z dnia 26.10. 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jazgarzew dla terenu w granicach działek nr ew. 143 i 144/1.

W procedurze sporządzania projektu planu na podstawie pism Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak WOOŚ-I-410.304.2012.ARM z dnia 04.12.2012 r. oraz Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Piasecznie znak ZNS/711/17/z/13 z dn. 14.02.2013 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 Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia oraz ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w „*Nad Wisłą*” Nr 22(382) z dnia 14 czerwca 2012 r..

Informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego planu podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej opublikowane w *Kurier Południowy* 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 Biuletyn Informacji Publicznej), obwieszczenia oraz ogłoszenie w prasie lokalnej **opublikowane w „Nad Wisłą” Nr 25 (432 z dnia 4 lipca 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 1197/XL/2013
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 20 listopada 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska dla obszaru działek o nr ew. :44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10 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 Siedliska dla obszaru działek o nr ew. :44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10

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 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 ze zmianami),

II. Podstawy prawne

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 r. 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.)

III. 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.

IV. 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.

V. 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 Siedliska dla obszaru działek o nr ew. :44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10

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

Prognoza skutków finansowych zakłada, że obszar objęty planem nie przyniesie na przestrzeni kolejnych lat, po jego uchwaleniu korzyści ekonomicznych dla gminy. Przyniesie natomiast poprawę pod względem estetycznym, ładu przestrzennego. Wyliczone szacunkowe koszty powinny być uwzględnione w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym Miasta i Gminy Piaseczna. W pierwszych pięciu latach obszar ten wymaga poniesienia nakładów na realizację przedstawionego projektu planu tj. wykupu gruntów pod komunikację publiczną (droga dojazdowa KDD) i realizację układu drogowego (ok. 0,26 mln zł), natomiast nie można się spodziewać w wyniku realizacji planu dochodów do budżetu miasta.