

UCHWAŁA NR 757/XXVII/2012
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 21 listopada 2012 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ZALESIE GÓRNE dla obszaru działki nr ew. 653

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 12.06.2012 r. poz. 647) oraz art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) , w związku z wykonaniem Uchwały nr **331/XIV/2011** Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia **23 listopada 2011 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne dla obszaru działki nr ew. 653 , 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:

DZIAŁ I.
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne, dla obszaru działki nr ew. 653 zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą

§ 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1 : 500 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Integralną częścią uchwały jest rysunek planu , stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej 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. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

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

- 1) Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ,
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania ,
- 3) Przeznaczenie terenu określone symbolem literowym : MN1,Ls
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) Granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

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

§ 6.

Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco :

- 1) plan - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne, dla obszaru działki nr ew. 653, o którym mowa w §1 uchwały, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
- 2) uchwała - niniejsza Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części Zalesie Górne, dla obszaru działki nr ew. 653, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
- 3) przepisy szczególne i odrębne –przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi ,
- 4) rysunek planu –załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, opracowany w skali 1 : 500 , odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem
- 5) przeznaczenie podstawowe - takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczenie dopuszczalne - rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) teren - obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub dopuszczonego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) linie rozgraniczające - linie wyznaczone na rysunku planu , wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) maksymalna wysokość zabudowy - nieprzekraczalna liczba kondygnacji lub nieprzekraczalny wymiar budynku w metrach od poziomu terenu rodzimego przy najniżej położonym wejściu do budynku nie będącym jedynie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych , do najwyższego punktu przekrycia dachu
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce , liczony po zewnętrznym obrysie murów , do powierzchni działki .;
- 12) 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;

13) usługi - obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane , służące szeroko rozumianej funkcji usługowej , której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego , zdrowia, oświaty, biurowości , pośrednictwa itp. Nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko , nie wymagające placów składowych i baz transportowych , nie wytwarzające bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

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

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

16) Otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) — należy przez to rozumieć obszar chroniony utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego .

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 7.

Plan ustala , że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa na działkach leśnych.

§ 8.

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1,LS** ;

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9.

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

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

§ 10.

1. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ład przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej .
2. 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 .

§ 11.

Obowiązują następujące zasady 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,

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.,

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 12.

Plan ustala , że na obszarze objętym planem , nadrzędnym zadaniem jest zachowanie walorów krajobrazowo - przyrodniczych , ochrona zasobów wód podziemnych oraz uwzględnienie powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi.

§ 13.

1. Obszar objęty niniejszym planem położony jest w granicach :

- 1) Strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

2. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz pokrywające się z nimi granice strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oznaczone na rysunku planu;

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

§ 14.

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych :

1. Ustala się zakaz podejmowania działań prowadzących do zmiany stosunków wodnych,
2. 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,
3. Plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych.

§ 15.

Plan ustala zasadę docelowego objęcia obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną oraz zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej .

§ 16.

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.

§ 17.

Plan ustala:

1. minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - **80 %** powierzchni ogólnej działki ;
2. maksymalną powierzchnię do wyłączenia z produkcji leśnej – do **20 %** powierzchni działki , jednak nie więcej niż **400 m²**.

§ 18.

1. Ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
2. Ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów krajowych i międzynarodowych,
3. Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych, wycinkę drzew oraz likwidację zadrzewień dopuszcza się w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa życia ludzi lub nieuniknionej kolizji z urządzeniami lub obiektami infrastruktury technicznej, w tym dróg oraz budynkami i obiektami dopuszczonymi do realizacji w poszczególnych terenach,

§ 19.

1. Ustala się zakaz wykonywania makroniwelacji terenów, za wyjątkiem działań niezbędnych do realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym dróg oraz działań niezbędnych do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych,
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac pogarszających warunki siedliskowe oraz prowadzących do zanieczyszczenia terenów w otoczeniu zabudowy.

§ 20.

1. 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,
2. Oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane.
3. Wskazuje się teren objęty granicami planu jako teren podlegający ochronie akustycznej zgodnie z Prawem ochrony środowiska, dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.

Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 22.

1. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu :
 - 1) w odległości 10 m. od wschodniej linii rozgraniczających drogi KUL (ul. Jesionowa);
 - 2) w odległości 10 m. od granicy lasów, pokrywającej się z wschodnią granicą działki nr ew. 653 ;
2. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy.

§ 23.

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan :
 - 1) Ustala stosowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej
 - 2) Dopuszcza lokalizowanie drugiego poza budynkiem mieszkalnym budynku gospodarczego lub garażowego / w sumie 2 budynki /;
 - 3) Dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców.

2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów

plan :

- 1) Ustala maksymalną wysokość zabudowy 11 m. od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż dwie kondygnacje plus trzecia w dachu ;
- 2) Wysokość , o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej ,
- 3) Ustala realizację dachów o nachyleniu połąci max 45 stopni
- 4) Ustala stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych
- 5) Dopuszcza stosowanie drewna , cegły klinkierowej , lub kamienia w wykończeniu elewacji.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem .

§ 24.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej- **1 500 m²** ,
2. Nowo wydzielane działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych .
3. Ustala się szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych - **20 m** .
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust. 1 wyłącznie :
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem , że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą , niż określona w ust.1
 - 2) w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
5. Ustala się, że wymagania dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek powstałych, w wyniku podziałów dokonanych przed uchwaleniem niniejszego planu.

§ 25.

Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w § 25 , których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowego wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego) pod warunkiem, że zachowane zostały ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej .

§ 26.

Ustala się w granicach obszaru objętego planem wschodnią linię rozgraniczającą drogi lokalnej KDL (ul. Jesionowa) - zgodnie z rysunkiem planu .

§ 27.

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 mieszkaniowo lokalem usługowym , miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji .

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną .

§ 28.

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg ;
2. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych;
3. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej;
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.
5. Nakazuje się podłączenie istniejącej zabudowy do systemów kanalizacyjnego i wodociągowych po ich realizacji.

§ 29.

Ustalenia dotyczące zasad 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 przez zarządcę sieci.
3. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi. Lokalizację awaryjnych studni publicznych dopuszcza się na terenie całego planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 30.

Ustalenia dotyczące zasad 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 przez zarządcę sieci;
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 powierzchniowo na teren własnej działki, bez oczyszczenia. Dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód z działek w ilości nie większej niż ze zlewni naturalnej do sieci odwodnieniowej;
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 .

§ 31.

Ustalenia dotyczące zasad 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

§ 32.

Ustalenia dotyczące zasad 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 przez zarządzającego siecią.
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. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 33.

Ustalenia dotyczące zasad 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, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż dróg , wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

§ 34.

Ustalenia dotyczące zasad w zakresie telekomunikacji:

1. Ustala się zaopatrzenie projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, 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.

§ 35.

Ustalenia dotyczące zasad w zakresie usuwanie odpadów stałych:

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

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH

§ 36.

1. Symbol literowy i numerowy terenu - **MN1,Ls**
2. Przeznaczenie terenu :
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych ;
3. Zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących;
 - 2) Dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców ;
 - 3) Dopuszcza się lokalizowanie na działce mieszkaniowej poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku gospodarczego lub garażowego / w sumie 2 budynki /;
4. Obowiązujące zasady , parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz scalania i podziału nieruchomości :
 - 1) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z § 24 pkt. 1 tekstu planu ;
 - 2) Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zgodnie z §24 pkt.2 tekstu planu ;
 - 3) Plan określa minimalną szerokość frontu nowowydzielanych działek, zgodnie §24 pkt. 3 tekstu planu;
 - 4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - **0,6**;
 - 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - **0,1**;
 - 6) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 22 tekstu planu;
 - 7) Maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z § 23 ust. 2 pkt. 1 tekstu planu;
 - 8) Nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej ;
 - 9) Ustala się realizację dachów o nachyleniu połąci max 45 stopni;
 - 10) Ustala się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych , pastelowych , dopuszcza się stosowanie drewna , cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji;
 - 11) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
5. W zakresie ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi :
 - 1) Zgodnie z ustaleniami § 9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20,21 tekstu planu
 - 2) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z § 17 ust. 1 tekstu planu;
 - 3) Maksymalną powierzchnię do wyłączenia z produkcji leśnej zgodnie z § 17 ust. 2 tekstu planu;
 - 4) Maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 6.0 m.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej :
 - 1) Zgodnie z ustaleniami § 26, 27 tekstu planu;
 - 2) Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez bezpośredni dostęp do drogi lokalnej (ul. Jesionowa) .
 - 3) Warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.

DZIAŁ IV.
USTALENIA WYSOKOŚCI STAWKI PROCENTOWEJ OD WZROSTU WARTOŚCI
NIERUCHOMOŚCI

§ 37.

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 MN1,Ls.

1)

§ 38.

Dla obszaru objętego planem moc prawną traci miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi **Zalesie Górne – etap I** , zatwierdzonego 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.).

DZIAŁ V.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I USTALENIA KOŃCOWE

§ 39.

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

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno

§ 41.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 42.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piasecznie

mgr inż. Swat Andrzej

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 757/XXVII/2012 z dnia 21.11.2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Zalesie Górne** dla obszaru działki nr ew. **653** .

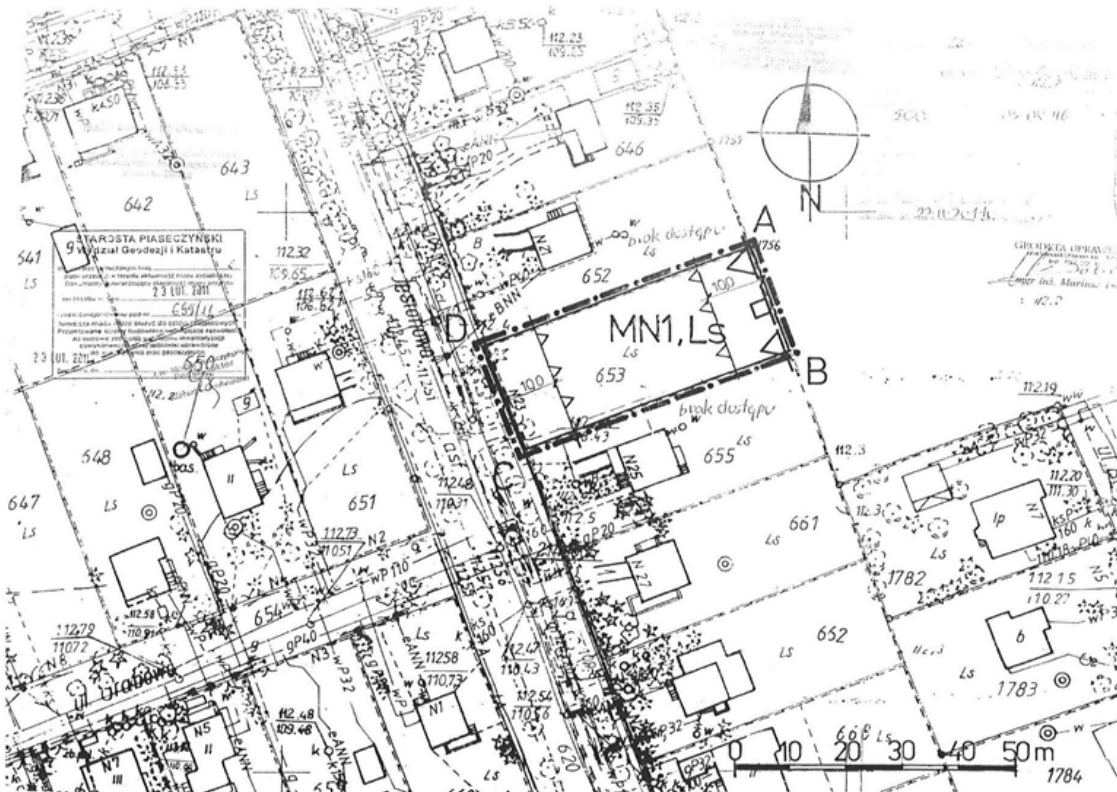
Zgodnie z art.1 i 2 oraz art. 27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity Dz. U. z dnia 12.06.2012 r. poz.647) Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 331/XIV/2011 z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne dla działki nr ew. 653 .

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, z późniejszymi zmianami) podano do publicznej wiadomości informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu :

Podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia 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 „*Nad Wisłą* ” nr 3 (363) z dnia 26 stycznia 2012 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 planu w terminie od 17.08 do 20.09.2012 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 15.10.2012 r. poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej „*Nad Wisłą* ” nr 30 (390) z dnia 9.08.2012 r. , obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu . W ustawowym terminie przewidzianym w obwieszczeniu i ogłoszeniu nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 757/XXVII/2012
Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 21 listopada 2012 r.



WYRYS
ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZ. WSI ZALESIE GÓRNE
dla działki nr ew. 653**

OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granica ochrony urbanistycznej WOCHK
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych i częściowo leśnych
- Nieprzekraczalna linia zabudowy



	Granica obszaru objętego mpzp
	Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu WOCHK
	Granica ochrony urbanistycznej (WOCHK)
	Tereny usług publicznych (UIP)
	Tereny mieszkaniowa jednorodzinna (MN)
	Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (UST)
	Tereny infrastruktury technicznej (W-wodociąg, K-kanalizacja)
	Tereny cieków wodnych (WS)
	Tereny zielone (ZP-park, ZD-ogród działkowy)
	Linie kolejowe
	Tereny lasów (ZL)

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 757/XXVII/2012
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 21.11.2012r.

Wykonawca:	BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASE CZNO WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY URZĘDU MIASTA I GMINY PIASE CZNO, 05-500 PIASE CZNO, UL. KOŚCIUSZKI 5
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Zalesie Górne	

PROJEKT PLANU - ZAGOSPODAROWANIE WSKAZANO W DOKUMENCIE	
Autorzy:	PROJEKTU PLANU: Urbanistyka: mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski nr upr. do pl. prz. 1120/90 OBU Nr wpisu WA-178 mgr inż. Anna Pakulińska-Ania
1: 500	

RADA MIEJSKA
w Piasecznie

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PIASE CZNO
[Signature]

