

UCHWAŁA Nr 684/XXV/2012
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
z dnia 26.09.2012 r.
w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
dla działek nr 59, 61 we wsi Kamionka

**SPORZĄDZAJĄCY:
BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO**

WYKONAWCY:

**WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
URZĘDU MIASTA I GMINY PIASECZNO
05-500 PIASECZNO UL. KOŚCIUSZKI 5**

AUTORZY:

**- urbanistyka: mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski
nr upr. do pl. prz. 1120/90
OIU NR WPISU WA-178**

- opracowanie graficzne : mgr Wojciech Rosochacki

UCHWAŁA Nr 684/XXV/2012
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
z dnia 26.09.2012 r.
W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla działek nr 59, 61 we wsi Kamionka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) 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) oraz w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie **Nr 213/X/2011 z dnia 06.07.2011 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 59, 61 we wsi **Kamionka**, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza że niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy uchwała co następuje:

DZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamionka, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą. Planem objęto obszar ograniczony *od strony zachodniej linią wyznaczoną granicą działki nr ew. 61, od str. północnej linią wyznaczoną granicami działek nr ew. 61 i nr ew. 59, od str. wschodniej zachodnią linią rozgraniczającą ul. Główną, od strony południowej północną linią rozgraniczającą ul. Północną*, 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

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów objętych planem,
 - 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) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
 - 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 8) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.
 - 9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
 - 4) terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz terenów górniczych, ze względu na brak występowania w granicach planu obszarów w tym zakresie.

§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;

§ 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 którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, których nie zalicza się zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
- 7) **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, bądź będącymi w użytkowaniu leśnym,
- 8) **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,
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku a najwyższym punktem przekrycia dachu,
- 10) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.
- 11) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć jedną działkę lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę,
- 12) **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,
- 13) **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.
- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji na działce budowlanej do jej powierzchni,
- 15) **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;
- 16) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej.
- 17) **planszy reklamowej** – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczanego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego

grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem.

§ 6

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.

§ 7

W planie ustala się przeznaczenie terenu pod usługi sportu i rekreacji wraz z parkingiem oznaczone na rysunku planu symbolem **US/KDp**;

§ 8

W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający położenie terenu, objętego niniejszym planem zgodnie z uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związane z obowiązującymi przepisami szczególnymi lub wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych .

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.

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

1. umożliwienie rozwoju usług 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.

§ 10

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

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§11.

1. Plan ustala :
 - 1) nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
 - 2) 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) nakaz ogrzewania pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
 - 4) zakaz lokalizowania urządzeń 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 zgodnie z przepisami szczególnymi za wyjątkiem:

- a) dróg i związanych z nimi urządzeń;
 - b) obiektów infrastruktury technicznej w tym budowli wieżowych telekomunikacji elektronicznej.
- 5) oddziaływanie na środowisko projektowanych 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 .
- 6) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,

Rozdział 4

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 12.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu w odległości **5,0 m** od linii rozgraniczających dróg publicznych .
2. W przypadku gdy plan nie wyznacza nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 13.

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan ustala :
 - 1) minimalną wielkość działki zgodnie z § 16 ust. 2;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z § 28 ust. 3 pkt 9 lit a i b.
2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan ustala:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy usługowej;
 - 2) sposób realizacji i wykończenia dachów;
 - 3) sposób wykończenia elewacji budynków;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności;
 - 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną, sumę powierzchni zabudowanej i utwardzonej oraz zasady wytyczenia bocznych granic nowowydzielanych działek - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 28
3. Plan dopuszcza zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych nie będących budynkami (maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze);
4. Plan nie ustala minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy ze względu na dopuszczony planem rodzaj zagospodarowania terenu nie wymagający zabudowy kubaturowej;

§ 14.

1. Plan ustala lokalizowanie w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego nawiązujących do siebie stylowo, jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp.,
2. Plan ustala że lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować: utrudnień w komunikacji, ograniczeń widoczności, utrudnień percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.
3. Plan ustala zakaz lokalizowania nośników reklamowych.
4. Plan dopuszcza umieszczanie szyldów i plansz reklamowych pod warunkiem, że ich treść związana jest wyłącznie z funkcji i zagospodarowania terenu, na którym jest umieszczona. Maksymalna powierzchnia szyldów, tablic i plansz reklamowych nie może przekraczać 3.0 m².
5. Plan ustala nakaz obniżenia do poziomu jezdni krawężnika chodnika przynajmniej na szerokości 1,5 m w rejonie skrzyżowań w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz przy miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych na całej ich długości.

§ 15.

1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenie należy sytuować 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 powinna wynosić min. 50% powierzchni ogrodzenia,
 - d) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,

2. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.
3. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy lub drodze wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10.0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 16.

1. Na obszarze planu ustala się możliwość scalania i podziałów działek na działki budowlane na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ust. 2;
 - 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg;
 - 3) dopuszcza wydzielenie dróg wewnętrznych i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek.
2. Nowo tworzone działki budowlane powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż **500 m²**.
3. Ustala się, że front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż - **20,0 m**,
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w **ust. 2** i froncie działki mniejszym niż ustalony w **ust. 3** wyłącznie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię i front działki nie mniejszym niż ustalony w **ust.2 i 3**,
 - 2) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej.

Rozdział 6

§ 17.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej

Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: Główną i Północną, których linie rozgraniczające wyznaczono w planie.

1. W granicach planu ustala się:
 - a. południowo – zachodnią linię rozgraniczającą ul. Główną ;
 - b. północno - zachodnią linię rozgraniczającą ul. Północnej;
2. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się min. szerokość – 5,0 m.

§ 18.

1. Dla zabudowy usług sportu i rekreacji dla obiektów nowych obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych– **min.0,5 m. p. /na każde 100 m² pow. użytkowej**,
2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

§ 19.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu infrastruktury technicznej

1. Plan ustala powiązanie infrastruktury technicznej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci.
2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu.
4. Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu wymagań określonych przepisami odrębnymi.
5. Jako obowiązujący plan przyjmuje : docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.

§ 20.

Zasady 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 na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 21.

Zasady odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych

1. Plan ustala objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej projektowanej zabudowy,
2. Plan ustala, że wszystkie projektowane obiekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci kanalizacyjnej,
3. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
4. Plan ustala odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy usługowej - powierzchniowo na teren własnej działki po przeprowadzeniu bilansu chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania;
 - 2) nakaz odprowadzenia nadmiaru wód z działek - do gruntu poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.
 - 3) z parkingów oraz z innych powierzchni utwardzonych - do gruntu poprzez systemy rozsączające studnie chłonne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i 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.

§ 22.

Zasady 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.

§ 23.

Zasady 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 zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
5. Ustala się zasadę sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
6. Szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
7. Dla urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 24.

Zasady 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 zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
3. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.
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 na warunkach określonych przepisami odrębnymi.
5. Plany zagospodarowania poszczególnych działek powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.
6. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;

§ 25.

Zasady obsługi telekomunikacji

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.

§ 26.

Zasady usuwania 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.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów.

§ 27.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.
2. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania oraz lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej , na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH

§ 28.

Symbol literowy i numerowy terenów - **US/KDp**

1. Przeznaczenie terenu :
 - 1) zabudowa usług sportu i rekreacji wraz z parkingiem jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) zieleni urządzona oraz infrastruktura techniczna jako przeznaczenie dopuszczalne.
2. Zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) ustala się realizację nowej zabudowy usługowej i rekreacyjnej zagospodarowanie terenu jako plac zabaw dla dzieci oraz budowę parkingu ;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów kubaturowych związanych z obsługą terenu usług sportu i rekreacji oraz altan.
3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - **500 m²**,

- 2) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości **5,0 m.** od linii rozgraniczających dróg publicznych .
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej **9,0 m** i budynków pomocniczych **6,0 m**;
- 5) plan ustala realizację dachów o nachyleniu połąci **do 45** stopni przekrytych dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, dopuszcza dachy płaskie i inne przekrycia dachowe odpowiednio do przyjętej technologii i geometrii dachu;
- 6) plan ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym stosowanie drewna oraz innych materiałów naturalnych .
- 7) nie ustala się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy ze względu na rodzaj funkcji i możliwość zagospodarowania terenu bez realizacji zabudowy kubaturowej;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – **0.1**
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla funkcji usług sportu i rekreacji –**75 %**;
 - b) dla parkingu– **10%**;
- 10) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa:
 - a) dla funkcji usług sportu i rekreacji niż **25 %** powierzchni ogólnej działki,
 - b) dla parkingu niż **90 %** powierzchni ogólnej działki,
- 11) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego,

Rozdział 8

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 29.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi publiczne: ul. Główna i ul. Północna wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej.
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe będą odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po uprzednim podczyszczeniu, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy.

DZIAŁ IV

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 pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, w wysokości:
 - 1) dla terenu US/KDp - **0%**,

DZIAŁ V

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I USTALENIA KOŃCOWE

§ 31.

Z dniem wejścia w życie planu , w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamionka , zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 210/XII/2003 z dnia 3 lipca 2003 r. (DZ. URZ. WOJ. MAZ. NR 215 poz. 5550 z dn. 09.08.12003 r.).

§ 32.

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

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.
Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno powierza się przechowywanie oryginału planu wraz ze zbiorem dokumentacji formalno – prawnej.

§ 34.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 35.

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej
w Piasecznie*

Uzasadnienie

Do Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 684/XXV/2012 z dnia 26.09.2012 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamionka

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 Kamionka ograniczony jest : *od strony zachodniej linią wyznaczoną granicą działki nr ew. 61, od str. północnej linią wyznaczoną granicami działek nr ew. 61 i nr ew. 59, od str. wschodniej zachodnią linią rozgraniczającą ul. Główną, od strony południowej północną linią rozgraniczającą ul. Północną.*

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.), 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 213/X/2011 z dnia 06.07.2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kamionka dla terenu ograniczonego: *od strony zachodniej linią wyznaczoną granicą działki nr ew. 61, od str. północnej linią wyznaczoną granicami działek nr ew. 61 i nr ew. 59, od str. wschodniej zachodnią linią rozgraniczającą ul. Główną, od strony południowej północną linią rozgraniczającą ul. Północną* i uchwały Nr 425/XVIII/2012 z dnia 15 lutego 2012 r. *dotyczącej zmiany treści w w/w uchwale dotyczącego błędnego opisanie wschodniej granicy terenu objętego planem.*

W procedurze sporządzania projektu planu na podstawie pism Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak WOOŚ-I-410.512.2011.JD z dnia 30.08.2011 r. oraz Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Piasecznie znak ZNS/711/14/pz/12 z dn. 7.02.2012r. odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu:

1. 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 26 (340) z dnia 4 sierpnia 2011 r.*
2. 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 7 426) 2011 z dnia 24 lutego- marca 2012 r.*
3. 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 *Gazecie Piaseczyńskiej Nr 4 (182) z dnia 24 maja 2012 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.