

1733

UCHWAŁA Nr 1355/XLV/2010 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 24 marca 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Wola Gołkowska, obejmującej obszary funkcjonalne w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych literami A, B, C, D, E, F, G, H, A (obszar I), literami I, J, K, L, I (obszar II), literami Ł, M, N, O, Ł (obszar III).

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z dnia 10.05.2003r.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 142 z 2001r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwał Rady Miejskiej w Piasecznie: nr 449/XVI/2007 z dnia 19 grudnia 2007r. i 518/XX/2008 z dnia 12 marca 2008r. dotyczących przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Wola Gołkowska (obszar „I”) zatwierdzonego uchwałą nr 393/XXIII/1997 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 marca 1997r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 71, poz. 363 z dnia 14 grudnia 1998r.), części wsi Wola Gołkowska II (obszar „III”) zatwierdzonego uchwałą Nr 329/XIX/1999 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 grudnia 1999r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 39, poz. 329 z dnia 22 marzec 2000r.), części wsi Wola Gołkowska (obszar „II”) zatwierdzonego uchwałą nr 832/XXXVII/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 21 marca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 86, poz. 898 z dnia 6 maja 2001r.) Rada Miejska w Piasecznie po zbadaniu, stwierdza zgodność niniejszego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwala, co następuje:

Dział I

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego części wsi Wola Gołkowska, obejmujące obszary funkcjonalne w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych literami A, B, C, D, E, F, G, H, A (obszar I), literami I, J, K, L, I (obszar II), literami Ł, M, N, O, Ł (obszar III) zwane dalej planem w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

Planem objęto obszary, których granice przedstawiają rysunki planów w skali 1: 1000, stanowiące

załączniki nr 1, 2, 3 do niniejszej uchwały i będące jej integralnymi częściami.

§ 3.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. Rysunki planu, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3 do niniejszej uchwały,
2. Wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia stanowiący załącznik nr 4 do uchwały,
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§ 4.

Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów lub zasady ich zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajoobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

- 10) stawkę procentową, na podstawie, której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszarów objętych planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granice obszarów objętych zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję postulowaną lub informacyjną.

§ 6.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

1. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie dotyczącą zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wola Gołkowska w wykonaniu uchwał Rady Miejskiej w Piasecznie: nr 449/XVI/2007 z dnia 19 grudnia 2007r. i 518/XX/2008 z dnia 12 marca 2008r. dotyczących przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wola Gołkowska (obszar „I”) zatwierdzonego uchwałą nr 393/XXIII/1997 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 marca 1997r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 71, poz. 363 z dnia 14 grudnia 1998r.), części wsi Wola Gołkowska II (obszar „III”) zatwierdzonego uchwałą

nr 329/XIX/1999 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 grudnia 1999r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 39, poz. 329 z dnia 22 marzec 2000r.), części wsi Wola Gołkowska (obszar „II”) zatwierdzonego uchwałą nr 832/XXXVII/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 21 marca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 86, poz. 898 z dnia 6 maja 2001r.);

2. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3 do niniejszej uchwały,
3. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
4. przeznaczeniu dopuszczonym - należy przez to rozumieć przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
5. powierzchni biologicznie czynnej terenu – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną i niepokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami niestanowiącą dojazdów i dojść pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zieleni;
6. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, z dopuszczeniem wystających maksymalnie 1,0m poza ich obrys okapów, schodów, balkonów, ganków, tarasów, wykuszy itp. elementów;
7. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, których nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a których ewentualna uciążliwość nie wykracza poza granice działek inwestycyjnych, do których inwestor posiada tytuł prawny;
8. maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość kondygnacji nadziemnych lub nieprzekraczalny wymiar budynku liczony w metrach od poziomu terenu rodzimego przy najniższej położonym wejściu do budynku niebędącym jedynie wejściem do pomieszczeń gospodar-

czych technicznych do najwyższego punktu przekrycia dachu;

9. działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
10. znakach informacyjno – plastycznych – należy przez to rozumieć tablice lub znaki informacyjne, których umieszczanie nie jest wymagane i regulowane przepisami odrębnymi;
11. intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce do jej powierzchni;
12. przepisach szczególnych odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem.

Dział II

Ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania przestrzeni obszaru objętego planem

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów lub zasad ich zagospodarowania

§ 7.

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 i usługowa.

§ 8.

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – oznaczone na rysunku planu symbolem MNU,
- 3) tereny zieleni naturalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem ZN,
- 4) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, KDL, KDD i KDW,
- 5) tereny użytków rolnych – oznaczone na rysunku planu symbolem R.

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 Wola Gołkowska jest:

1. umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i 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.

1. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu 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.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

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

§ 12.

Plan ustala, że na obszarze objętym planem:

- 1) realizację nowych funkcji należy podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska i realizować zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju przez spełnienie standardów środowiskowych przyjętych dla terenów mieszkaniowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) oddziaływanie na środowisko projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, nie może wykroczać poza granice działki objętej daną decyzją administracyjną. 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.

§ 13.

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) plan ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego w tym również sypianie wałów, przekształcanie poziomu terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami prawa wodnego;
- 2) plan wprowadza ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczenia może negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
- 3) plan ustala docelowe podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów;
- 4) plan nakazuje zachowanie istniejących cieków wodnych;
- 5) plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych;
- 6) plan zakazuje samowolnych przeróbek rowów, ciągów drenarskich i kanałów deszczowych bez stosownych uzgodnień;
- 7) przed realizacją zabudowy kubaturowej inwestor winien opracować inwentaryzację ciągów drenarskich oraz istniejących rowów melioracyjnych. W przypadku kolizji z planowaną zabudową, istniejące ciągi po uzyskaniu stosownych uzgodnień należy przebudować.

§ 14.

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

2. Do czasu wyposażenia terenu objętego planem w gminną sieć wodociągową dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań tj. studni indywidualnych uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska.
3. Ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.

§ 15.

W zakresie ochrony powietrza plan preferuje wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

§ 16.

1. Plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 60% powierzchni działki,
 - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – MNU - 50% powierzchni działki,
 - 3) dla terenów zieleni ZN - 90%.
2. Suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa:
 - 1) niż 40% powierzchni ogólnej działki - dla terenów mieszkaniowych MN;
 - 2) niż 50% powierzchni ogólnej działki - dla terenów mieszkaniowo-usługowych MNU;
 - 3) niż 10% powierzchni ogólnej działki - dla terenów zieleni ZN.

§ 17.

Z uwagi na stosunkowo ubogą istniejącą szatę roślinną w obszarze objętym planem obowiązuje ochrona i zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

Plan ustala wprowadzenie w całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej usługom.

§ 18.

Plan przyjmuje kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem związanym z trasami komunikacyjnymi i usługami w rozumieniu ustawy „Prawo Ochrony Środowiska”. Na terenach tych obowiązują standardy środowiskowe określone w tej ustawie Prawo Ochrony Środowiska.

§ 19.

W obszarze objętym planem należy zorganizować selektywną zbiórkę odpadów.

Rozdział 4

**Ustalenia dotyczące parametrów
i wskaźników kształtowania zabudowy
oraz zagospodarowania terenu**

§ 20.

W zakresie linii zabudowy plan ustala:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu:
 - a) w odległości 20m od krawędzi jezdni ulicy Gościńiec;
 - b) w odległości 5m. od linii rozgraniczających wyznaczonego planem układu komunikacyjnego (ulice: KDZ (ul. Kolonia), KDL, KDD, KDW);
- 2) wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie i wymianie zabudowy istniejącej;
- 3) Dla istniejącej zabudowy znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi) a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy plan dopuszcza bieżącą konserwację tej zabudowy ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 4) Dla istniejącej zabudowy znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi) a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.

§ 21.

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan:
 - 1) ustala stosowanie zabudowy mieszkaniowej jako jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z wykluczeniem szeregowej;
 - 2) ustala realizację 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej. Realizację drugiego budynku mieszkalnego dopuszcza się jedynie na działkach budowlanych o powierzchni dwukrotnie większej niż określone w § 22 ust. 2;

- 3) dopuszcza realizację na działce mieszkaniowej (tereny MN) poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie 2 budynki);
 - 4) ustala wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 0,5;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej – 0,7;
 - 5) dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
 - 6) dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:
 - 1) ustala maksymalną wysokość zabudowy 10m od poziomu terenu istniejącego;
 - 2) ustala realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci max. 45 stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do tych kolorów;
 - 3) dopuszcza realizację dachów płaskich;
 - 4) ustala stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych. dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji;
 - 5) ustala maksymalną powierzchnię całkowitą wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej – 50m²;
 - 6) ustala maksymalną wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 6.0m.
 3. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone § 22, 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 pozostałe ustalone planem wskaźniki w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
 4. Ustala się zakaz budowy na obszarze planu nowych obiektów o charakterze dominant tj. obiektów budowlanych niebędących budynkami o wysokości powyżej 10m licząc od poziomu gruntu rodzimego.

Rozdział 5

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad
i warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 22.

1. Na obszarze planu ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących 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 § 22 ust. 2.
 - 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg z tolerancją 20%;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek.
2. Plan ustala minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieucieżliwymi MNU:
 - a) wolnostojącej 1000m²,
 - b) bliźniaczej 600m² na jeden budynek (segment domu bliźniaczego);
 - 2) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w § 23 ust. 2 pkt 1.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w § 22 ust. 2 pkt 1 wyłącznie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w § 22 ust. 2 pkt 1
 - 2) w celu lokalizacji infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych scalanie sąsiadujących działek i ich podział o ile ich kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystywanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu.
5. Przy wydzielaniu nowych działek i ich podziałach na terenach przylegających do dróg publicznych wprowadza się obowiązek wydziele-

nia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 6

**Ustalenia dotyczące zasad modernizacji,
rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej**

§ 23.

1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:
 - 1) główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne terenu ustala się poprzez:
 - a) ulicę Gościniec (2KDZ) stanowiącą najważniejszy w obszarze planu ciąg komunikacyjny będący powiązaniem z Piaszcznem;
 - b) ulicę Kolonia (1KDZ);
 - c) ulicę 4KDL.
2. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
3. Drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe tworzą publiczny układ komunikacyjny.
4. Drogi wewnętrzne tworzą wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny.
5. Dla wyznaczonego planem układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
6. W obszarze „I”:
 - 1) dla ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Kolonia) ustala się 7,5m pas terenu w liniach rozgraniczających stanowiący połowę pasa drogowego;
 - 2) dla ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 2KDZ (ul. Gościniec) ustala się 10,0m pas terenu w liniach rozgraniczających stanowiący połowę pasa drogowego;
 - 3) dla ulic lokalnych oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL, 3 KDL ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m;
 - 4) dla ulic dojazdowych oznaczonych symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m;
 - 5) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m;

- 6) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 5,0m.

7. W obszarze „II”

- 1) dla ulic lokalnych oznaczonych symbolami 4KDL i 5KDL ustala się 6,0m pas terenu w liniach rozgraniczających stanowiący połowę pasa drogowego;
- 2) dla ulic dojazdowych oznaczonych symbolem 5KDD, 7KDD, 8KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m;
- 3) dla ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 - 15,0m zgodnie z rys. planu;

8. W obszarze „III”

- 1) dla ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 2KZ (ul. Gościniec) ustala się 10,0m pas terenu w liniach rozgraniczających stanowiący połowę pasa drogowego;
- 2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m.

§ 24.

Na obszarach podlegających podziałom plan dopuszcza wydzielenie pasów terenu pod drogi wewnętrzne (nieoznaczone na rysunku planu) o szerokości w liniach rozgraniczających 6.0m.

§ 25.

1. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2m p. / 1 lokal mieszkalny,
- 2) dla funkcji usługowej - 3 miejsca parkingowe / każde 100m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług.

2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej.

3. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszkaniowej i usługowej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

§ 26.

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, kabli elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdnią) oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej (pod jezdnią);

3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic;

4. 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, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;

5. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy – w miarę możliwości – unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów inżynierskich. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) (w tym w zakresie sposobu finansowania). W szczególności dotyczy to przebudowy naziemnych linii średniego napięcia na sieci kablowe.

6. 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;

7. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej;

8. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu wodociągów;

9. Nakazuje się podłączenie istniejącej zabudowy do systemów wodociągowych po ich realizacji.

§ 27.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia 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. Dopuszcza się możliwość tymczasowego stosowania studni indywidualnych do czasu wyposażenia terenu w gminną sieć wodociągową;
4. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym;
5. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi;
6. Lokalizację awaryjnych studni publicznych dopuszcza się na terenie całego planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 28.

Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych do szczelnych szamb dla działek powyżej 1000m² do czasu realizacji gminnej i zbiorczej sieci kanalizacyjnej. Dla działek o powierzchni poniżej 1000m² dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarno – bytowych do szczelnych szamb (do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej) pod warunkiem zaopatrzenia całego obszaru w wodę ze zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej.
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,

- 2) z dróg publicznych, terenów usługowych, produkcyjnych i parkingów siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
- 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z terenów, o których mowa w pkt 2 powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt 2 i 3 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- 5) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.

5. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.
6. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

§ 29.

Ustalenia 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 opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem. Dopuszcza się jedynie stosowanie kominków opalanych drewnem, które nie mogą stanowić głównego źródła ciepła do ogrzewania.

§ 30.

Ustalenia 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, 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 0,5m od gazociągu.
5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
6. 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.
7. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg, należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
8. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 31.

Ustalenia w zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na

warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.

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. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
6. Jako rozwiązanie preferowane 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.
7. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu wewnętrznym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji w wykonaniu słupowym.
8. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół obiektów.
10. Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ma polegać na odbudowie, i przebudowie istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo - rozdzielczych oraz budowie nowych stacji.

11. 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.
12. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0m.
13. Nakazuje się przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi.

§ 32.

Ustalenia w zakresie telekomunikacji:

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dot. zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych standardów przez operatorów sieci.
3. Dopuszcza się świadczenia usług telefonii stacjonarnej przez innych operatorów niż TPSA.
4. Zakaz lokalizowania nowych stacji bazowych, przekaźnikowych i innych.

§ 33.

Ustalenia w zakresie 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.

Dział III
**Ustalenia szczegółowe
dla terenów o różnych funkcjach**

§ 34.

Obszar „I”

Symbol literowy i numerowy terenu - 1MN, 2MN, 3MN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych jako przeznaczenie podstawowe;
 - 2) nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi mają nie większy niż 30% udział w wykorzystaniu powierzchni użytkowej obiektu;
2. Plan ustala:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy;
 - 2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach;
 - 3) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
 - 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
 - 5) dopuszcza się remonty, przebudowy i realizacje terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojazdów i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.
3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:
- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 1;
 - 2) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach mniejszych niż ustalono w § 22 ust. 2 pkt 1 wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub, których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 20 pkt 1a, b i zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z § 21 ust. 2 pkt 1;
- 5) realizacja dachów zgodnie z § 21 ust. 2 pkt 2, 3;
- 6) wykończenie elewacji budynków zgodnie z § 21 ust. 2 pkt 4;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z § 21 ust. 1 pkt 4a;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 1;
- 9) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej zgodnie z § 16 ust. 2 pkt 1;
- 10) ustala się maksymalną powierzchnię całkowitą wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z § 21 ust. 2 pkt 5;
- 11) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z § 21 ust. 2 pkt 6;
- 12) dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek oraz podziału istniejących lub łączonych działek na działki budowlane o powierzchni minimalnej określonej w § 22;
- 13) obowiązuje przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki dla budynku mieszkalnego:
 - a) wolnostojącego 18,0m;
 - b) bliźniaczego 15,0m.
- 14) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 2;
- 15) ustala się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką.

§ 35.

Symbol literowy i numerowy terenu - 1MNU, 2MNU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) warunki wprowadzenia usług:
 - a) ograniczenie ewentualnej uciążliwości usług do granic własnej działki;
 - b) udział terenów biologicznie czynnych - 50%.

2. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku usługowego bądź gospodarczego czy też garażowego pod warunkiem, że zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy;
- 3) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w formie budynków wolnostojących na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 5) dopuszcza się remonty, przebudowy i 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 oraz podziału nieruchomości:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 1.
- 2) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi na działkach mniejszych niż ustalono w § 22 ust. 2 pkt 1 wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu lub, których podział wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział w wyniku wytyczenia nowego wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 20 pkt 1a i zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 1;

- 5) realizacja dachów zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 2, 3;
- 6) wykończenie elewacji budynków zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 4;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 4a;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 1;
- 9) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej zgodnie z § 16 ust. 2 pkt 1;
- 10) ustala się maksymalną powierzchnię całkowitą wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 5;
- 11) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 6;
- 12) dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek oraz podziału istniejących lub łączonych działek na działki budowlane o powierzchni minimalnej określonej w § 22;
- 13) obowiązuje przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 18.0m;
- 14) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 2;
- 15) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką.

§ 36.

Obszar „II”

Symbol literowy i numerowy terenu - 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi mają nie większy niż 30% udział w wykorzystaniu powierzchni użytkowej obiektu;

2. Plan ustala:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji

do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy;

- 2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach;
 - 3) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
 - 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
 - 5) dopuszcza się remonty, modernizację i 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 oraz podziału nieruchomości:
- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 1;
 - 2) 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 wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 20 pkt 1b i zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 1;
 - 5) realizacja dachów zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 2, 3;
 - 6) wykończenie elewacji budynków zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 4;
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 4a;
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 1;
 - 9) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej zgodnie z § 16 ust. 2 pkt 1;

- 10) ustala się maksymalną powierzchnię całkowitą wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 5;
- 11) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 6;
- 12) dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek oraz podziału istniejących lub łączonych działek na działki budowlane o powierzchni minimalnej określonej w § 22;
- 13) obowiązuje przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 18.0m;
- 14) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 2;
- 15) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką.

§ 37.

Symbol literowy i numerowy terenu - 1ZN, 2ZN, 3ZN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zieleń naturalna związana z ciekami wodnymi, chroniona.

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

- 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania niezwiązanego z przeznaczeniem terenów,
- 2) ustala się bezwzględna ochronę istniejącej zieleni i jej obecnego charakteru, a także istniejących cieków wodnych,
- 3) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5m, licząc od górnej krawędzi skarp rowów melioracyjnych.

§ 38.

Obszar „III”

Symbol literowy i numerowy terenu - 12MN, 13MN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że usługi mają nie większy niż 30%

udział w wykorzystaniu powierzchni użytkowej obiektu;

2. Plan ustala:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy;
- 2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach;
- 3) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 5) dopuszcza się remonty, modernizację i 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 oraz podziału nieruchomości:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 1;
- 2) 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 wtórnego układu komunikacyjnego) pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z § 20 pkt 1a, b i zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 1;
- 5) realizacja dachów zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 2, 3;
- 6) wykończenie elewacji budynków zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 4;

- 7) maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 4a;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 1;
- 9) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej zgodnie z § 16 ust. 2 pkt 1;
- 10) ustala się maksymalną powierzchnię całkowitą wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 5;
- 11) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 6;
- 12) dopuszcza się możliwość łączenia sąsiednich działek oraz podziału istniejących lub łączonych działek na działki budowlane o powierzchni minimalnej określonej w § 23;
- 13) obowiązuje przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 18.0m;
- 14) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowowydzielonych działek zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 2;
- 15) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką.

§ 39.

Symbol literowy i numerowy terenu - R

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny użytków rolnych,
 - 2) plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia, pozostawiając w dotychczasowym użytkowaniu.

Dział IV

**Ustalenia wysokości stawki procentowej
od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 40.

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 uprawnienia się niniejszego planu, w wysokości:
dla terenów MN - 20%,

dla terenów MNU - 20%,
dla terenów KDZ, KDL, KDD, KDW – 1%,
dla terenów ZN - 1%.

2. Jednorazowa opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu w stosunku do poprzednio obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dział V

Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 41.

Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wola Gołkowska, zatwierdzonego uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie: nr 393/XXIII/1997 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 marca 1997r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 71, poz. 363 z dnia 14 grudnia 1998r.), nr 832/XXXVII/2001 z dnia 21 marca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 86, poz. 896 z dnia 6 maja 2001r.) i 329/XIX/1999 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 grudnia 1999r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 39, poz. 329 z dnia 22 marzec 2000r.).

§ 42.

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

§ 43.

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.

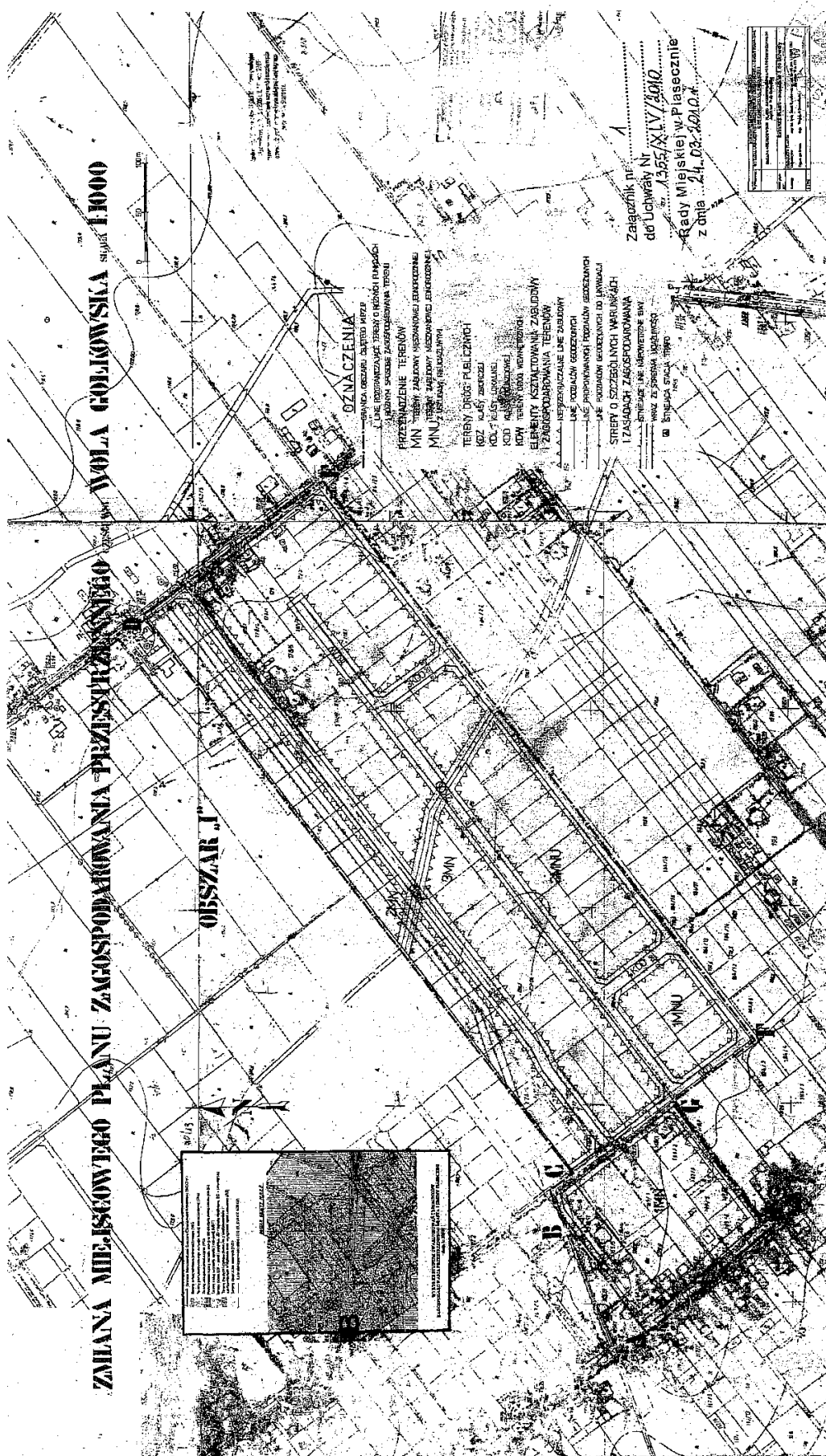
§ 44.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

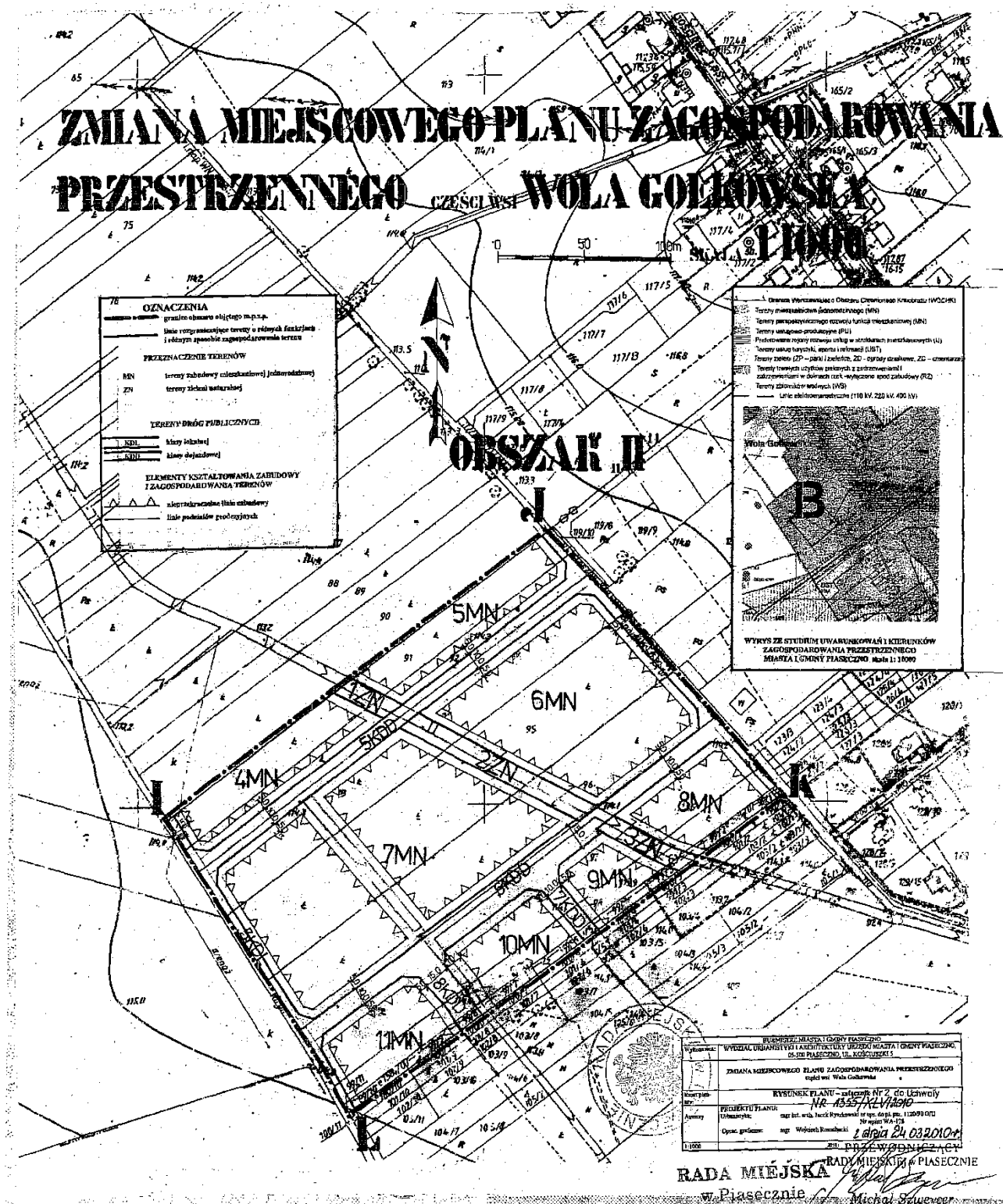
§ 45.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Michał Szweyger



PRZEWODNICĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PŁASZCZYNIE



Załącznik nr 4
do uchwały nr 1355/XLV/2010
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 24 marca 2010r.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wola Gołkowska

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	19.10.2009	Marcin i Grzegorz Krzyżanowski Piotr, Stanisław i Stanisława Michalowski Ewelina Seroczynska Antoni Roslon Teresa Szpakowska Jarosław i Izabela Baczyński Adam Lesiak Anna, Michał i Kamil Katana	Wykreślenie z tekstu projektu planu zapisu w § 27 ust. 8 „wykonanie zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wyprzedzającą realizację planowanej zabudowy na terenie” i dopisanie w § 14 ust. 3 zapisu “do czasu wyposażenia terenu objętego planem w gminną sieć kanalizacji sanitarnej i wodociągowej dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska w tym szamb szczelnych i studni indywidualnych	Terenu objętego planem		±		±		Uwagi rozstrzygnięto zgodnie z uzyskanymi podczas przeprowadzenia procedury planistycznej uzgodnieniami dopuszczającymi jedynie tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych do szczelnych szamb (do czasu realizacji gminnej i zbiorczej sieci kanalizacyjnej) pod warunkiem zaopatrzenia całego obszaru w wodę ze zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Michał Szweyger

Załącznik nr 5
do uchwały nr 1355/XLV/2010
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 24 marca 2010r.

Dotyczący sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1. traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
2. inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja drogi publicznej na terenie przeznaczonym w planie pod tą funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;

2. sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;
3. inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami);
4. realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwala się w uchwale budżetowej Rady Gminy.

§ 5.1. Zadania w zakresie budowy drogi publicznej finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł wewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Michał Szweycer

1734

UCHWAŁA Nr 1356/XLV/2010

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 24 marca 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) w związku z uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie nr 251/XI/2007 z dnia 4 lipca 2007r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki, oraz nr 793/XXVIII/2008 z dnia 19 listopada 2008r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań

i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

Dział I

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki, zwaną dalej planem.

§ 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.