



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 czerwca 2015 r.

Poz. 5680

UCHWAŁA NR 158/VIII/2015 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 13 maja 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 roku poz.594 ze zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 roku poz. 199) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie **Nr 803/XXVIII/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Głusków**, 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:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Planem objęto n/w obszary:

- Działek nr ew. **105/14, 105/9, 105/15, 105/10, 105/16, 105/11, 105/17, 105/12, 105/18, 105/19, 105/13, 105/20, 105/21, 105/22** oraz części działki nr ew. **105/30** do południowo-zachodniej granicy wyznaczonej na wysokości południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 105/22 i stanowiącej jej przedłużenie;
- Części działki nr ew. **108/4** do północno- wschodniej granicy, wyznaczonej na wysokości południowo - zachodniej granicy działki nr ew. 109/5 i stanowiącej jej przedłużenie, części działki nr ew. **109/2** do północno-wschodniej granicy, wyznaczonej na wysokości północno wschodniej granicy działki nr ew. 109/4 i stanowiącej jej przedłużenie, działki nr ew. **109/5, 109/6, 109/7, 110/6, 110/8**, części działki nr ew. **110/14** do południowo- zachodniej granicy wyznaczonej na wysokości południowo- zachodniej granicy działki n ew. 110/8 i stanowiącej jej przedłużenie, działki nr ew. **110/7** oraz działki nr ew. **110/9**;
- Działek nr ew. **112/7, 112/8, 112/9, 112/10, 112/11, 115/1.**

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

1. część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały ;
2. część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1 000 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, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

§ 4. 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 7) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w obszarze objętym planem obiektów podlegających uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach obszaru objętego planem.
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

§ 5. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.**2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
- 5) wymiary.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.**§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, opracowany w skali 1:1000, odnoszące ustalenia uchwały do obszaru objętego planem;
- 2) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub dopuszczonego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w pkt a);
- 4) **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,

- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 6) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki budowlanej, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki budowlanej.
- 7) **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,
- 8) **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.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczania terenów objętych planem.

§ 7. Plan ustala przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**.

§ 8. Plan ustala przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

1. Drogi publiczne klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**;
2. Drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. 1. Ustala się, że lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować: utrudnień w komunikacji, ograniczeń widoczności, utrudnień percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych;

2. Ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp..

3. Ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych;

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających ulic;

5. Dopuszcza się umieszczanie szyldów i plansz reklamowych na elewacjach budynków pod warunkiem, że ich treść związana jest z prowadzoną działalnością. Maksymalna powierzchnia szyldów, tablic i plansz reklamowych nie może przekraczać 3.0 m².

§ 10. 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 2.2 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;

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 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. Plan ustala, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, w tym zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej. Dopuszcza się wycinkę drzew oraz likwidację zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 2) ustala się zakaz podejmowania działań prowadzących do zmiany stosunków wodnych;
- 3) 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;
- 4) plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych.
- 5) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) plan ustala zasadę docelowego objęcia obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną oraz zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej.
- 7) ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) dróg i związanych z nimi urządzeń;
 - b) obiektów infrastruktury technicznej w tym budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 8) oddziaływanie na środowisko projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, nie może wykraczać poza granicę działki objętej daną inwestycją z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń telekomunikacji elektronicznej.
- 9) w celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu, stosownie do wymogów wynikających z przepisów odrębnych - prawo ochrony środowiska - określa się przeznaczenie terenów jako: MN i MN/U` – tereny zabudowy mieszkaniowej.
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki;
- 11) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Rozdział 5.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 12. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;

- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym według zasad:
 - a) **5,0 m** od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDD**;
 - b) **3,0 m** od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**.
- 7) wyznaczone na rysunkach planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują przy realizacji nowej zabudowy.
 2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan ustala:
 - 1) realizację dachów, o nachyleniu połąci dachowych wynoszącym **max. 45 °** przy czym dopuszcza się dachy o zmiennej geometrii, inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,
 - 2) stosowanie na dachach tradycyjnych materiałów wykończeniowych odpowiednio do przyjętej geometrii dachu, w tym dachówkę, blachodachówkę, gont, strzechę i innych,
 - 3) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
 - 4) obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 13. 1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art., 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. W zakresie parametrów działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia , zgodnie z działem III Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się :

- 1) front nowo wydzielanej działki budowlanej **18 m.** - dla terenów oznaczonych symbolem **MN i MN/U**;
- 2) normatyw minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolem **MN i MN/U** : - **1 000 m²**;
- 3) kąt pomiędzy granicą działki budowlanej a linią rozgraniczającą pasa drogowego nie mniejszym niż **70°** i nie większym niż **110°**;
- 4) przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny , zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 14. 1. Plan ustala powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez projektowane drogi KDD .

2. W granicach planu ustala się:

- 1) **12.1 KDD, 12.2 KDD** – drogi dojazdowe o szerokościach w liniach rozgraniczających **12.0 m**;
- 2) **13.1 KDD, 13.2 KDD** – drogi dojazdowe o szerokościach w liniach rozgraniczających **10.0 m**;
- 3) **19 KDW** – droga wewnętrzna, w granicach planu pas o szerokości **4.0**, zakończona zawrotką.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu.

§ 15. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników dla niżej wymienionych funkcji, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) mieszkaniowej - **2 m.p. / 1 lokal mieszkalny**
- 2) usługowej – **3 m.p./ na każde 100m² pow. użytkowej natomiast dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m. p**

2. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki własnej

3. Plan ustala, w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji usługowej i mieszkaniowej miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Plan ustala powiązanie infrastruktury technicznej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci.

2. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych.

3. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej.

4. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych.

5. 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 szczególnymi i odrębnymi.

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

7. 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.

8. Nakazuje się podłączenie istniejącej zabudowy do systemów kanalizacyjnego i wodociągowych po ich realizacji.

Zasady zaopatrzenia w wodę

§ 17. 1. Plan ustala zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. poż.) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody, znajdujące się poza obszarem opracowania.

2. Plan ustala dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

3. Plan ustala zakaz zastosowania indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

Zasady odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych

§ 18. 1. Plan ustala sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy,

2. Plan ustala, że wszystkie projektowane i rozbudowywane obiekty na terenie obszaru planu należy podłączyć do zbiorczej, zorganizowanej sieci kanalizacyjnej,

3. Plan dopuszcza (do czasu realizacji infrastruktury zbiorczej sieci kanalizacyjnej) tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników (szamb) wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem podłączenia tych budynków do zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej

4. Plan ustala zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,

5. Plan ustala w zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej - powierzchniowo na teren własnej działki bez oczyszczenia,
- 2) z dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych - do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych;
- 3) nakazuje się wyposażenia instalacji służących dla odprowadzenia zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające;
- 4) 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.

6. Plan dopuszcza retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych

Zasady zapotrzebowania w energię elektryczną

§ 19. 1. Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.

2. Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, na warunkach określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi.

3. Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

4. Plan ustala, przyłączanie 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 na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

5. Plan dopuszcza lokalizację linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

6. Plan dopuszcza lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem w sposób i na warunkach określonych przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami § 16.

Zasady zaopatrzenia w gaz i w ciepło

§ 20. 1. Plan ustala zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przepisami odrębnymi,

2. Plan ustala, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

3. Plan 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.

4. 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.

Zasady usuwania odpadów stałych

§ 21. 1. Plan ustala zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu.

2. Plan ustala zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.

3. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie.

Zasady w zakresie telekomunikacji

§ 22. 1. Plan ustala pełne pokrycie zapotrzebowania włącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.

2. Plan dopuszcza budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

3. Plan dopuszcza lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 9.

Ustalenia Szczegółowe

§ 23. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.1 MN, 12.2 MN, 12.3 MN, 12.4 MN, 12.5 MN**

2. Przeznaczenie terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**

3. **Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ;
- 3) ustala się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- 4) dopuszcza się poza budynkiem mieszkalnym realizację jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego (w sumie 2 budynki na jednej działce budowlanej) przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
- 5) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10,
- 6) zasady rozmieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
- 7) zasady realizacji dachów i wykończenia elewacji budynków zgodnie z zasadami określonymi w § 12,

4. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²**
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i zasadami określonymi w § 12 ust.1 pkt 6,
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - **70%**
- 4) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej - **30%**
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,6**
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej : **0,05**
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej: **12,0 m**,
 - b) zabudowy garażowej i gospodarczej: **6,0 m**,
 - c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

5. Zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13;

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4;

7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 8;

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 7;

9. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 25;

10. Stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 26.

§ 24. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 14.1 MN/U, 14.2 MN/U.

2. Przeznaczenie terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;**

3. **Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ;
- 3) ustala się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej ,
- 4) dopuszcza się poza budynkiem mieszkalnym i usługowym realizację jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego (w sumie 3 budynki na jednej działce budowlanej) przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
- 5) Zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10,
- 6) Zasady rozmieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
- 7) Zasady realizacji dachów i wykończenia elewacji budynków zgodnie z zasadami określonymi w § 12,

4. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²**
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i zasadami określonymi § 12 ust.1 pkt 6,
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - **70%**
- 4) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej - **30%**
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,6**
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej : **0,05**
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej: **12,0 m,**
 - b) zabudowy usługowej : **10,0 m,**
 - c) zabudowy garażowej i gospodarczej: **6,0 m,**
 - d) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

5. Zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13;

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4;

7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 8;

8. Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 7;

9. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 25;

10. Stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 26.

Rozdział 10.

sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 25. 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.

Rozdział 11.

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 26. 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 wysokości :

1. dla terenów **MN,MN/ U - 20 %**
2. dla terenów **KDD,KDW- 0 %**

Rozdział 12.

Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe

§ 27. Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych tracą moc prawną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 765/XXVII/2008 z dnia 15 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 214 poz. 8949 z dn.12.12.2008 r.)

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

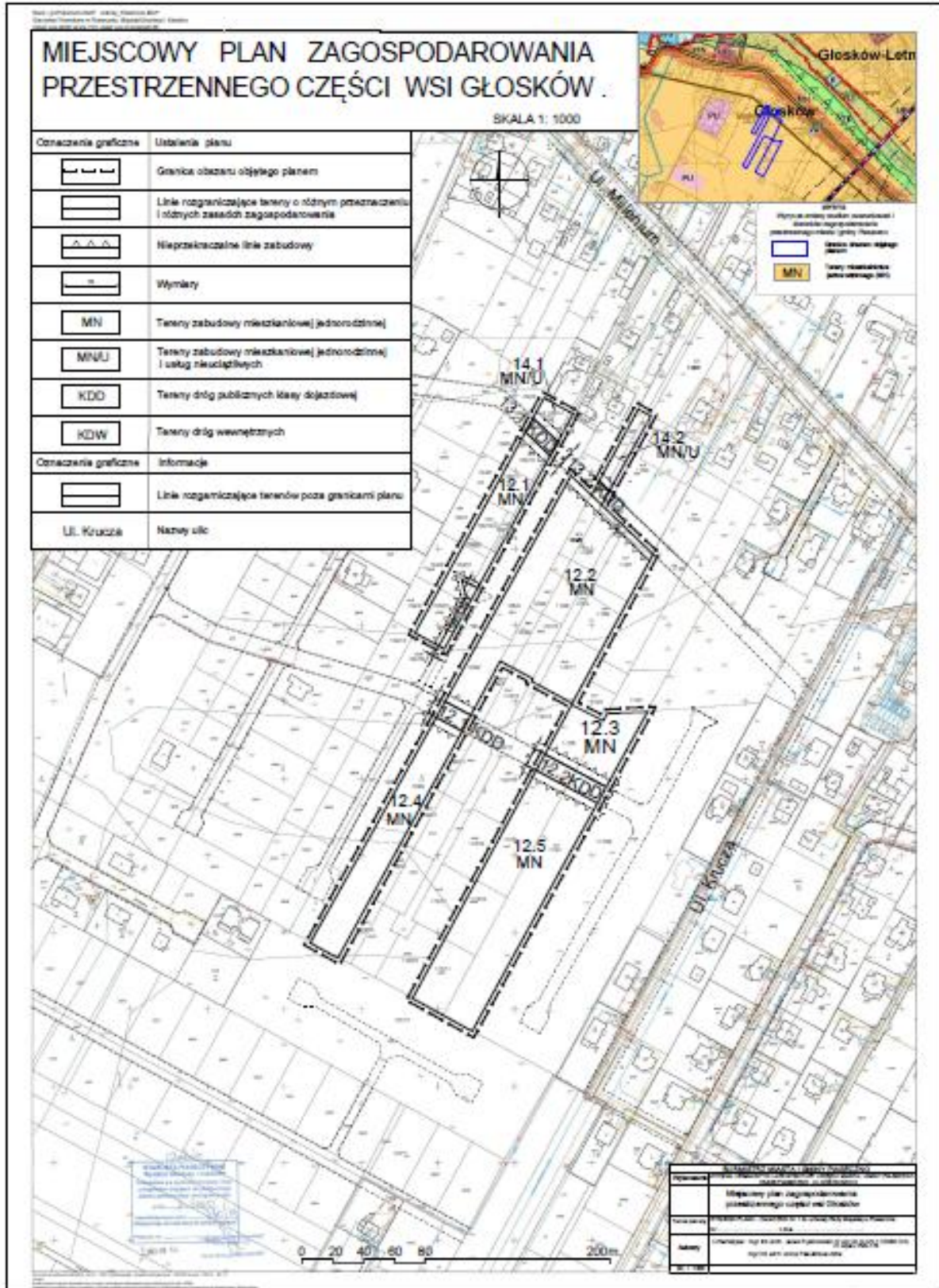
§ 29. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
mgr inż. Piotr Obłoz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 158/VIII/2015
 Rady Miejskiej w Piasecznie
 z dnia 13 maja 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 158/VIII/2015
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 13 maja 2015 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 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 D.U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) - zadania własne gminy .

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków**, podjętego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 803/XXVIII/2012 z dnia 12.12.2012 r. obejmują:

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

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej ,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 (tekst jednolity Dz. U. 2013 , poz. 1232 ze zm.), 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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. 2012 , poz.1059 ze zm.).

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 miasta, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. , poz. 885 ze zm.). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Piasecznie.

§ 5. 1. Zadania, o których mowa w **§ 2** finansowane będą w całości lub w części z budżetu miasta 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. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Piasecznie wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.