

Piaseczno, dnia 2018-03-20

Uia.G.6727. 238 .2018.AZ

WYPIS I WYRYS Nr 238/2018
z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Piaseczno

Na podstawie: art. 30.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), w odpowiedzi na wniosek złożony w sprawie otrzymania wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismo z dn. 15.03.2018 r.,

wnioskodawca : Gmina Piaseczno, Wydział Inwestycji,
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno informuje, że na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Antoninów - Mieszkowo, zatwierdzonego Uchwałą Nr 1403/XLVII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 160, poz. 3974, z 2010 r.), działka nr ew. 3/4 położona w Mieszkowie, gm. Piaseczno, **znajduje się w obszarze urbanistycznym oznaczonym na planie symbolem 1.UP przeznaczonym pod usługi publiczne, fragment działki w liniach rozgraniczających drogi publicznej 8.KDL.**

Działka w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Symbol	Przeznaczenie terenu
1.UP	Tereny usług publicznych.
8.KDL	Droga publiczna, lokalna.

Sposób zagospodarowania i ustalenia dla poszczególnych terenów – opisane w tekście planu (załączniki).

Integralną częścią niniejszego wypisu i wyrysu jest :

- załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000;
- kopia Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1403/XLVII/2010 (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 160, poz. 3974, z 2010 r.) – tekst planu;

Otrzymuje: Gmina Piaseczno, Wydział Inwestycji, ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno.

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
PODINSPEKTOR
A. Zubala
Agnieszka Zubala



3974

UCHWAŁA Nr 1403/XLVII/2010

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 19 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Antoninów – Mieszkowo.

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 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr 1395/LIV/2006 z dnia 31 sierpnia 2006r. Rady Miejskiej w Piasecznie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Antoninów - Mieszkowo, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Tytuł

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Antoninów - Mieszkowo, zwany 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.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajozbrazu kulturowego,
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 9) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak dla terenu objętego granicami planu ustaleń w tym zakresie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno,
- 2) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach planu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) sposób rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag, stanowiący załącznik nr 2 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 3 do uchwały.

§ 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 planu,
- 2) granica gminy

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5
tel. 701 75 00, fax 756 70 49
Załącznik do ...
z dnia ...
L. dz. ...

- 3) granica obrębów geodezyjnych,
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) przeznaczenie terenów wyrażone symbolami cyfrowymi i literowymi,
- 7) granice i symbole cyfrowe stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

3. Wskazuje się obowiązujące granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

4. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody,
- 2) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 3) granice stref ochronnych rowów melioracyjnych.

5. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2 Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

- 5) 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 na:

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 ppkt a,

- 6) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
- 7) działkach budowlanych nowo wydzielanych – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po wejściu w życie niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego,
- 8) działce inwestycyjnej - należy przez to rozumieć fragment terenu, obejmujący jedną lub kilka działek ewidencyjnych, na którym realizuje się jedną inwestycję (objętą jednym pozwoleniem na budowę),
- 9) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2m oraz balkonów,
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce budowlanej do jej powierzchni,
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych a

najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),

- 13) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami do powierzchni działki.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń niniejszej uchwały jest:

- 1) ochrona i kształtowanie ład przestrzennego,
- 2) określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni, w tym w szczególności uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zakazu lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji reklam i nośników reklamowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji dominant przestrzennych, ustalenia maksymalnych wysokości zabudowy, obowiązującej kolorystyki budynków, dopuszczalnej geometrii dachów, itd.,
- 3) wprowadza się nakaz stosowania, w poszczególnych terenach, o tym samym przeznaczeniu, podobnych typów budynków: wielkość, faktur elewacji, kształt dachu i kolorystyki,
- 4) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczenia oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem

§ 9. Ustala się, że na całym obszarze planu:

- 1) ustala się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń rozdziału 5 uchwały,
- 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
- 3) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych; Lokalizowanie obiektów tymcza-

sowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę,

- 4) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

§ 10. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

§ 11. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia MN/U,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych - oznaczone symbolem przeznaczenia MN/L,
- 4) tereny obiektów produkcyjnych i usług - oznaczone symbolem przeznaczenia P/U,
- 5) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem UP,
- 6) tereny rolnicze – oznaczone symbolem R,
- 7) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RM,
- 8) tereny urządzeń wodociągowych – oznaczone symbolem W,
- 9) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL.

§ 12. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi ekspresowej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDS,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDZ,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDL,
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDD,
- 5) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia KDW.

Urząd Miejski w Piasznym
05-500 Piaszno, ul. Kosciuszki 5
Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701 75 00, fax 700 70 49

Załącznik do
z dnia
L. dz.

Nr 233/2018
3

§ 13.1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem:

- 1) KDS - 20,0m,
- 2) KDZ - 8,0m,
- 3) KDL – 6,0m,
- 4) KDD - 6,0m,
- 5) KDW – 3,0m.

4. Dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.

5. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od terenów lasów oznaczonych symbolem ZL - 12,0 m.

6. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.

7. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
- 2) zasada, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
- 4) nakazuje się dostosowanie architektury budynków i budowli projektowanych oraz przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe, z zachowaniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 5) na całym obszarze planu zabrania się lokalizowania obiektów o charakterze dominant przestrzennych, tj. obiektów budowlanych nie będących budynkami o maksymalnej wysokości powyżej 15,0 m, licząc od poziomu gruntu rodzimego.

§ 14.1. Drogi publiczne powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami, pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, itp.

2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności omińnięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m muszą być wycofane o minimum 1,8 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,
- 5) ogrodzenie powinno być ażurowe, powyżej cokołu,
- 6) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6 m,
- 7) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń,
- 8) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
- 9) ustala się zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

§ 15.1. Umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam dopuszcza się jedynie na terenach oznaczonych symbolami P/U, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 6m².

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1,5 m².

3. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych obok siebie możliwe jest jedynie w przypadku gdy łączna powierzchnia zestawu reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie przekroczy powierzchni 6m² w przypadku wolnostojących znaków informacyjno – plastycznych oraz 1,5 m² w przypadku reklam i znaków informacyjno – plastycznych lokalizowanych na ogro-

dzeniach, budynkach i obiektach małej architektury.

4. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
- 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
- 3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz terenów działek sąsiednich.

5. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

6. Ustalenia pkt 1-4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane

§ 16.1. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek, w poszczególnych terenach, na działki budowlane pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,

- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w § 10.

4. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt 2,
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

5. W przypadku terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U dopuszcza się 5% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

6. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu lub wynika realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego.

Zasady dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17.1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 60-65/31, 60-65/32, 60-65/33, 61-65/7) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolami i numerami 60-65/31, 60-65/32, 60-65/33, 61-65/7.

2. Na terenie stref, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
- 2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane lub nowe

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5
Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do

z dnia

L. dz.

zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,

- 4) obowiązek uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed rozpoczęciem tych badań.

**Zasady ochrony środowiska,
przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 18.1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu.

2. Na Obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia.

3. Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
- 2) ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych,
- 3) ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew z wyłączeniem terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) wycinkę drzew dopuszcza się wyłącznie w przypadku nieuniknionej kolizji z realizacją budynku mieszkalnego oraz zapewnienia dojazdu do działki budowlanej i uzbrojenia działki budowlanej w infrastrukturę techniczną,
- 5) ustala się zakaz zasypywania i kanalizowania rowów melioracyjnych, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego, wykonywanych na podstawie pozwolenia wodno – prawnego, z zastrzeżeniem pkt 12,
- 6) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych, wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego, za wyjątkiem eksploatacji, konserwacji i remontów w celu zachowania funkcji,
- 7) ustala się nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,

w tym nakaz zapewnienia możliwości wstępu na działkę w celu lokalizacji awarii skutkującej brakiem odpływu na działce sąsiedniej oraz nakaz niezwłocznego usunięcia tej awarii na koszt właściciela działki, na której wystąpiła,

- 8) ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań na rowach melioracyjnych z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych, w tym WZMiUW Inspektorat w Piasecznie,
- 9) ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki oraz konserwację rowów melioracyjnych, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż 2 razy w roku,
- 10) nakazuje się konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w miejscach kolizji z budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzanymi, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora/właściciela działki budowlanej inwentaryzacji rurociągów melioracyjnych w oparciu o pozyskane w formie uzgodnienia z WZMiUW Inspektorat w Piasecznie informacje, natomiast w przypadku gdy przebudowa nie jest uzasadniona, tj. np. w miejscu kolizji z inwestycją liniową, nakazuje się podjęcie innych działań mających na celu ochronę rurociągów melioracyjnych, takich jak ręczne prowadzenie prac ziemnych w miejscu kolizji, zastosowanie bezwykopowej metody wykonania, wykonania w rurze osłonowej, itp,
- 11) ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów w miejscach lokalizacji rurociągów melioracyjnych i ich sąsiedztwie,
- 12) dopuszcza się kompleksową przebudowę urządzeń melioracyjnych, w tym rowów melioracyjnych i rurociągów drenarskich, na terenach działek rolnych przed zmianą ich przeznaczenia i podziałem na działki budowlane, na podstawie informacji o istniejących urządzeniach melioracyjnych uzyskanych od organu prowadzącego ich ewidencję i pod warunkiem uzgodnienia prowadzonych prac z WZMiUW Inspektorat w Piasecznie oraz uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego na prowadzone prace,
- 13) 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 gminnych po ich realizacji,

- 14) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 15) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej na jakiej jest wytwarzane,
- 16) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 17) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 18) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 19) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami P/U oraz w przypadku realizacji przedsięwzięć niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- 20) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych i wskazuje się:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów związanych ze stałym pobytem i czasowym pobytem dzieci i młodzieży dla godzin dziennych – 55dB i dla godzin nocnych 50dB od dróg oraz dla godzin dziennych 45dB i dla godzin nocnych 40dB dla pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz zabudowy zagrodowej dla godzin dziennych – 60dB i dla godzin nocnych 55dB od dróg oraz dla godzin dziennych 45 dB i dla godzin nocnych 45dB dla pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu,

- 21) ustala się zakaz lokalizowania na terenach zagrożonych przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, o których mowa w pkt 20, usług z zakresu oświaty, nauki, zdrowia oraz sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej,
- 22) zakaz, o którym mowa w pkt 21 może być zniesiony wyłącznie w przypadku zastosowania zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych, gwarantujących zachowanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, o których mowa w pkt 20.

Ustalenia dla obszarów wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi

§ 19.1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach stref wymagających szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz stanowiących ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) strefy bezpośredniej ochrony ujęć wody,
- 2) strefy pośredniej ochrony ujęć wody,
- 3) stref ochronnych rowów melioracyjnych.

2. Wskazuje się granice strefy bezpośredniej ochrony ujęć wody, oznaczoną na rysunku planu.

3. W granicy strefy, o której mowa w ust. 2 ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w pozwoleniu wodno – prawnym na podstawie, którego wyznaczono strefę, w tym w szczególności:

- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- 2) nakaz zagospodarowania terenu zielenią,
- 3) nakaz odprowadzania poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
- 4) nakaz ograniczenia do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

4. Wskazuje się granice strefy pośredniej ochrony ujęć wody, oznaczoną na rysunku planu.

5. W granicy strefy, o której mowa w ust. 4 ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w pozwoleniu wodno – prawnym na podstawie, którego wyznaczono strefę, w tym w szczególności:

Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do i.w.

z dnia 2018 r.

L. dz.

- 1) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- 2) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków, w tym stosowania gnojowicy,
- 3) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków, w tym stosowania gnojowicy,
- 4) zakaz stosowania nawozów sztucznych w dawkach nie przekraczających 150 kg/ha czystego składnika nawozów azotowych, fosforowych i potasowych oraz chemicznych środków ochrony roślin zawierających w swoim składzie lindan i inne z grupy chlorowanych węglowodorów,
- 5) zakaz budowy dróg publicznych z wyłączeniem dróg ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego oraz odwodnienia wszystkich istniejących i projektowanych dróg do kanalizacji deszczowej,
- 6) zakaz wydobywania kopalin,
- 7) zakaz wykonywania odwodnień budowlanych i górniczych,
- 8) zakaz lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm hodowlanych,
- 9) zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- 10) zakaz mycia pojazdów mechanicznych,
- 11) zakaz urządzania parkingów i obozowisk,
- 12) zakaz lokalizowania nowych ujęć wody,
- 13) zakaz lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt.

6. Wskazuje się granice stref ochronne rowów melioracyjnych, wynoszące po 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu.

7. W granicach stref, o których mowa w ust. 6 ustala się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Strefy, o których mowa w ust. 6 mogą być zmieniane lub likwidowane pod warunkiem zastosowania zasad określonych w § 18 ust. 3 pkt 11.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

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

2. Ustala się nakaz podłączenia istniejącej, projektowanej i rozbudowywanej zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, zbiorniki retencyjne czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

4. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

5. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.

6. 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 odrębnych oraz warunków określonych przez operatora(ów). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.

7. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice oznaczone symbolami 1.KDS, 1.KDZ, 1.KDL, 9.KDL, 10.KDL wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

8. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

9. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek inwestycyjnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.

10. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2m.p. / 1 mieszkanie,
- 2) usług - 3m.p. / każde 100m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2m.p,

- 3) produkcji - 30m.p. / każde 1000m² pow. użytkowej i min. 1m.p. / 5 zatrudnionych,
- 4) dla obiektów magazynowych i składów - 6m.p./1000m² powierzchni magazynowej i min. 1m.p. / 3 zatrudnionych.

11. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

Rozdział 3. Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 21.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej przy czym na jednej działce budowlanej może być zrealizowany 1 budynek mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) dopuszcza się realizację na 1 działce inwestycyjnej więcej niż 1 budynku mieszkalnego pod warunkiem, zachowania możliwości wydzielania dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w ust. 4 pkt 2,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej 1 garażu i 1 budynku gospodarczego - których wysokość nie może przekraczać 5,0m,
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 19.MN, 20.MN do 11,0m,

b) na terenach oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN do 10,0m,

- 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,5,
- 8) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 20,
- 9) nakazuje się realizację dachów, o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 10) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę,
- 11) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia,
- 12) ustala się 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, białe, szare i grafitowe,
- 13) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt 9 - 12,
- 14) zasady, o których mowa w pkt 9 - 12 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży.

4. W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200m²,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 18 m.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5
Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do f.w.

z dnia

L. dz. Nr 238/2018 Jle

2. Przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, usługi.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) ustala się realizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych garaży - których wysokość nie może przekraczać 5,0m,
- 3) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych,
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz magazynów do 12,0m,
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
- 6) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 20,
- 7) nakazuje się realizację dachów, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- 8) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę,
- 9) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, ceramicznych okładzin elewacyjnych drewna, szkła i kamienia,
- 10) ustala się 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, białe, szare i grafitowe,
- 11) zasady, o których mowa w pkt 7 - 10 należy stosować w przypadku realizacji garaży.

4. W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 5000m²,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 30,0m.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania usług uciążliwych, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) ustala się nakaz ograniczenia uciążliwości lokalizowanych przedsięwzięć w tym w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza do granic działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 10%.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 26.1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UP obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: usługi publiczne.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację usług publicznych, przy czym dopuszcza realizację innych usług nieuciążliwych,
- 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej do 11,0m,
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
- 6) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 20,

- 7) nakazuje się realizację dachów, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- 8) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę,
- 9) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, ceramicznych okładzin elewacyjnych drewna, szkła i kamienia,
- 10) ustala się 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, białe, szare i grafitowe,
- 11) zasady, o których mowa w pkt 7-10 należy stosować w przypadku przebudowy istniejących budynków.

4. W zakresie scalania i podziałów terenów na działki budowlane:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 16,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m²,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 25,0m.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
- 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 30%.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 27.1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.W obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: tereny urządzeń wodociągowych.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję urządzeń systemu wodociągowego – ujęcia wody,
- 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19.

5. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 28.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: tereny rolnicze.

3. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję rolnicze, bez prawa zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej,
- 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19.

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5
Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do W.....

z dnia 23.01.2018

L. dz.

5. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 29.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie: lasy.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 17, § 18, § 19,
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy,

- 3) zakaz zmniejszania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów,
- 4) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych zgodnie z planami urządzania lasów.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 30.1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi ekspresowe, zbiorcze, lokalne, dojazdowe i wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Drogi ekspresowe, zbiorcze, lokalne, dojazdowe, o których mowa w ust. 1 tworzą publiczny układ komunikacyjny.

3. Drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 tworzą niepubliczny układ komunikacyjny.

4. W granicach planu ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

Lp.	Nazwa drogi / ulicy	Symbol przeznaczenia	Klasa drogi	Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1.	droga projektowana	1.KDS	ekspresowa	plan wskazuje jedynie część pasa drogi
2.	droga projektowana	2.KDS	ekspresowa	plan wskazuje jedynie część pasa drogi
3.	Droga istniejąca (ulice Żłoty Piasków - Radomska)	1.KDZ	zbiorcza	15 - 33
4.	droga istniejąca/ projektowana	1.KDL	lokalna	5,5 – 12 - plan wskazuje jedynie część pasa drogi
5.	droga projektowana	2.KDL	lokalna	15
6.	droga projektowana	3.KDL	lokalna	12 (plan wskazuje jedynie część pasa drogowego)
7.	droga projektowana	4.KDL	lokalna	15
8.	droga projektowana	5.KDL	lokalna	12 - 15 (w części północnej drogi plan wskazuje jedynie część pasa drogowego)
9.	droga projektowana	6.KDL	lokalna	15– 20
10.	droga istniejąca (ulica Szklarniowa)	7.KDL	lokalna	15– 25
11.	droga istniejąca (ulica Malinowa)	8.KDL	lokalna	12– 17
12.	droga projektowana	1.KDD	dojazdowa	10
13.	droga projektowana	2.KDD	dojazdowa	10
14.	droga projektowana	3.KDD	dojazdowa	10
15.	droga projektowana	4.KDD	dojazdowa	10
16.	droga projektowana	5.KDD	dojazdowa	10 – 12,5
17.	droga projektowana	6.KDD	dojazdowa	10
18.	droga projektowana	7.KDD	dojazdowa	10
19.	droga istniejąca/ projektowana	8.KDD	dojazdowa	10
20.	droga projektowana	9.KDD	dojazdowa	10

21.	droga projektowana	10.KDD	dojazdowa	10
22.	droga projektowana	11.KDD	dojazdowa	10
23.	droga projektowana	12.KDD	dojazdowa	12 - 15
24.	droga projektowana	13.KDD	dojazdowa	12
25.	droga projektowana	14.KDD	dojazdowa	10
26.	droga istniejąca	15.KDD	dojazdowa	6
27.	droga istniejąca/ projektowana	16.KDD	dojazdowa	6 - 10
28.	droga projektowana	17.KDD	dojazdowa	10
29.	droga projektowana	18.KDD	dojazdowa	10
30.	droga projektowana	19.KDD	dojazdowa	10
31.	droga projektowana	20.KDD	dojazdowa	10
32.	droga istniejąca (ulica Ustronie)	21.KDD	dojazdowa	10
33.	droga istniejąca/ projektowana	1.KDW	wewnętrzna	8 – 12,5

§ 31.1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, ustala się min. szerokość:

- 1) 6,0 m – dla dróg o długości do 150,0 m,
- 2) 8,0 m – dla dróg o długości powyżej 150,0 m.

3. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania min. szerokości drogi nie mniejszej niż 5,0 m.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 32.1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu oraz inne, znajdujące się poza obszarem planu.

2. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza realizację indywidualnych ujęć wody, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P/U.

3. Ustala się, że dostawa wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

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.

Kanalizacja

§ 33.1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych, podziemnych zbiornikach na nieczystości za wyjątkiem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P/U.

3. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:

- 1) z terenów mieszkaniowych i usługowych powierzchniowo na teren własnej działki, bez oczyszczenia,
- 2) z dróg publicznych klasy drogi ekspresowej, terenów produkcyjnych, terenów magazynowo – składowych, baz transportowych oraz parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu, przy czym dla terenów produkcyjnych i magazynowo – składowych dopuszcza się gromadzenie wód deszczowych w zbiornikach retencyjnych odparowywalnych lub wykorzystywanych do celów przeciwpożarowych,
- 3) z terenów dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, dróg wewnętrznych oraz parkingów o powierzchni mniejszej niż 0,1ha do gruntu poprzez zbiorniki retencyjne, studnie chłonne lub rowy melioracyjne, bez konieczności oczyszczenia, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód poprzez system kanalizacji deszczowej.

Urząd Miasta i Gminy Piaszno
05-500 Piaszno, ul. Kosciuszki 5
Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701 75 00, fax 750 70 49

Załącznik do /w/.....

z dnia /w/.....

L. dz.

5. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

Elektroenergetyka

§ 34.1. 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 przepisów odrębnych, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.

5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką 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. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.

7. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym, przy czym dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wnetrzowym.

8. 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.

9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elemen-

tów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.

10. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.

11. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

Gazownictwo

§ 35.1. 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. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.

3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

4. 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.

5. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

6. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

7. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzed budowlany i samochody.

8. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 36.1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.

2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.

3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.

5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

Ciepłownictwo

§ 37.1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o paliwa czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

3. Do realizacji indywidualnych źródeł ciepła należy stosować technologie czyste ekologicznie.

Telekomunikacja

§ 38.1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 6.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 39. W części objętej granicami planu, tracą moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Mieszkowo, zatwierdzony uchwałą nr 327/XIX/99 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 grudnia 1999r oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Antolinów – Kuleszówka zatwierdzonego uchwałą nr 165/VIII/2003r. Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 kwietnia 2003r.

§ 40.1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości.

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MN/L, RM, P/U,
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDS, KDZ, KDL, KDD, KDW, R, UP, W, ZL.

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

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 42. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Michał Szweyger

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5
Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do/..W.....

z dnia

L. dz.

Nr 233/2018 Ille

