

UiA.G.6727. ⁻³⁻66 .2017.KT

Piaseczno, dnia 31. 01. 2017r.

**WYPIS I WYRYS NR 66 /2017
z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 30 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) w odpowiedzi na wniosek **Wydziału Inwestycji UMiG Piaseczno**, pismo z dnia 23. 01. 2017r., złożony w sprawie otrzymania wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Urząd Miasta i Gminy informuje, że zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego części wsi **Julianów** w gminie Piaseczno zatwierdzonym Uchwałą Nr 1030/XXXVI/2013 z dnia 3 lipca 2013r. Rady Miejskiej w Piasecznie (Dz. U. W. Maz. z dnia 11. 09. 2013r. poz. 9574) **działki nr ew. działki nr ew. 25/7, 25/10, 25/13, 27/4, 27/7** położone w **Julianowie gm. Piaseczno** znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem (1 UO) jako tereny usług oświaty.

symbol obszaru

1UO**przeznaczenie terenu:****1. tereny usług oświaty****§ 19.****Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1UO:**

1. Przeznaczenie terenu: **tereny publicznych usług oświaty;**
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m² z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 12;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20,0 m;
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowana: 70%;
 - 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej 1KD-Z,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KD-L;
 - 7) dopuszcza się realizację usług publicznych z zakresu kultury;
 - 8) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
 - 9) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy usługowej: 14,0 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) zabudowy garażowej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) zabudowy gospodarczej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna;
 - 10) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 pkt 7 i 9;
 - 11) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 pkt 9;
 - 12) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 10;

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

- 13) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 i 9.
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
4. szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 13.
5. zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
6. komunikacyjne zasady obsługi terenu:
 - 1) zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L;
 - 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 10 ust.1 pkt.7.
7. warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14.
8. stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15.

§ 5.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, przeważające na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz 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 **zawsze znacząco** oddziaływać na środowisko oraz które nie powodują wprowadzenia na teren ruchu transportu ciężkiego, wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, w tym odorów poza granice działki budowlanej, na której są zlokalizowane,
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt a;
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane jako następujące inwestycje celu publicznego: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, państwowe szkoły wyższe, szkoły publiczne, publiczne obiekty ochrony zdrowia, publiczne przedszkola i domy opieki społecznej,

placówki wychowawczo-opiekuńcze oraz obiekty usług kultury;

11) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą

nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, na

gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki

12) **powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej na której w planie

dopuszcza się realizację budynków wraz z powierzchnią utwardzoną dojazdów i dojeżdżających pieszych do budynków;

13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni

wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce, do powierzchni całkowitej tej działki;

14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające

najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych

(objektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu,

zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz

elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem,

że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;

15) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu

inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych

potrzeb mieszkańców i celom publicznym, w tym komunikację elektroniczną;

16) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz

urządzenia reklamowego w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną

Id: B21B1626-69EA-43B8-84C4-21215B4AEC05. Podpisany Strona 3

nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną przeznaczoną do eksponowania reklam nie będące znakiem

w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

17) **znaku informacyjno-plastycznym** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca

wykonywania działalności gospodarczej zawierające elementy informacji wizualnej obejmującej nazwę,

charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe.

Rozdział 2.

§ 7.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładów przestrzennego poprzez:

1) podział obszaru objętego planem na tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami

zgodnie z rysunkiem planu, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania,

zawarte w ustaleniach szczegółowych;

2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu

określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników oraz zasad zabudowy :

a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki,

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

- b) minimalnej szerokości frontu nowo wydzielonej działki,
 - c) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
 - e) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - f) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - g) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
 - h) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
- Id: B21B1626-69EA-43B8-84C4-21215B4AEC05. Podpisany Strona 4
- i) kształtowania ogrodzeń;
- 3) utrzymanie istniejących obszarów lokalizacji usług z zakresu handlu i rzemiosła;
- 4) dopuszczenie zachowania, bieżącej konserwacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 5) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, telekomunikacji elektronicznej, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 6) wyposażenie terenów dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami: KD-L i KD-D na rysunku planu w ujednolicone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
- 7) przeznaczenie na cele publiczne:
- a) terenów dróg publicznych i parkingów,
 - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
 - c) terenów mieszkalnictwa i usług publicznych;
- 8) dopuszcza się sytuowanie nieokreślonych w przepisach odrębnych:
- a) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 1,5 m² w obszarach MW/U, U/MN, MN wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych;
 - b) nośników reklamowych oraz reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 6,0 m² w obszarach U/P-S;
- 9) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
- a) bez uzyskania stosownej zgody na ich lokalizowanie wydanej przez zarządzającego drogą – w przypadku pasa ulicznego – lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,
 - b) w odległości do 2,5 m. od koron drzew dorosłych oraz do 10,0 m. od pni drzew młodych,
 - c) w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
 - d) w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
 - e) na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
 - f) stosowania sygnałów świetlnych spójnych z sygnałami wykorzystywanymi przez służby ratownicze.

§ 8.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

1. Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi :

- 1) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby,

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego telekomunikacji elektronicznej służącej łączności, dla której obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;

2) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których został stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, wymienionych w § 7, pkt 7;

3) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo z dopuszczeniem wycinki drzew kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym lub w związku z niezbędnymi zabiegami pielęgnacyjnymi;

4) **w zakresie ochrony wód i gruntów:**
Id: B21B1626-69EA-43B8-84C4-21215B4AEC05. Podpisany Strona 5

a) nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji oraz zakaz odprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych zgodnie z § 11, pkt 7,

b) nakaz podczyszczania wód opadowych zgodnie z § 11, pkt 8,

c) obowiązek zbierania odpadów zgodnie z § 11, pkt 12;

d) zakaz składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu;

5) **w zakresie ochrony stosunków wodnych :**

a) nakaz zagospodarowania wód opadowych zgodnie z § 11, pkt 8,

b) zakaz niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich obiektów naturalnych bądź sztucznych, mogących spełniać rolę „odprowadzalnika” bądź „magazynu” wód, w szczególności cieków naturalnych , rowów, kanałów, zbiorników wodnych, itp.,

c) wszelkie działania wykraczające poza eksploatację i konserwację wód lub urządzeń wodnych wymagają uzyskania pozwolenia wodno prawnego zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,

d) nakaz zapewnienia dostępu do cieków wodnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz dla służb ratowniczych,

e) dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających (na podstawie pozwolenia wodno-prawnego, o ile dla danej inwestycji jest potrzebne),

f) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy,

6) **w zakresie ochrony powietrza** należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu zapisów § 11, pkt 10;

7) **w zakresie ochrony przed hałasem** ustala się:

a) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

- wszystkie tereny oznaczone symbolem MN do terenów zabudowy mieszkaniowej,
- wszystkie tereny oznaczone symbolami U/MN i MW/U do terenów mieszkaniowo – usługowych,
- teren oznaczony symbolem UO do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) na obszarach z lokalizacją funkcji chronionych, które znajdują się w strefie uciążliwości związanej z przebiegiem torów kolejowych (120,0 m od osi toru) nakaz stosowania w budynkach odpowiednich rozwiązań technicznych (tj. przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności itd.) ograniczających oddziaływanie hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w przepisach odrębnych,
- c) w przypadku przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi głównej nakaz zastosowania ekranów akustycznych lub/i odpowiednich rozwiązań technicznych (tj. przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności itd.) ograniczających oddziaływanie hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w przepisach odrębnych.

§ 9.

Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu: :

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 12 pkt 4;
- 2) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w § 12 pkt 4, wydzielonych przed wejściem w życie planu lub wynikających z rozwiązań przestrzennych, przedstawionych na rysunku planu (np. w związku z wyznaczonym układem komunikacyjnym) przy równoczesnym zachowaniu pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
Id: B21B1626-69EA-43B8-84C4-21215B4AEC05. Podpisany Strona 6
- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 12 pkt 3;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 7) dopuszczalny spadek dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy wysokie, dwu- lub wielospadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 10,0 i 20,0 m od drogi głównej,

- b) 8,0 m od rogi zbiorczej,
c) 5,0 m od dróg lokalnych i dojazdowych;
9) sposób wykończenia elewacji i dachów:
a) elewacje wykończone materiałami takimi jak: tynk, drewno, ceramika, kamień oraz innymi materiałami wysokiej jakości,
b) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
c) dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; dopuszcza się stosowanie innych materiałów odpowiednich do przyjętej geometrii dachu,
d) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z blachy płaskiej łączonej na rąbek z równoczesnym zakazem pokrywania jej farbą kryjącą,
e) dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów odpowiednich do przyjętej geometrii dachu;
10) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
a) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg;
dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek,
b) nakaz wycofania bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
c) zakaz otwierania bram i furtek w ogrodzeniach na zewnątrz działki;
d) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych z dopuszczeniem sytuowania bram o minimalnej odległości 5,0 m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
e) nakaz lokalizacji linii ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
f) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, za wyjątkiem terenów położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami KD-G oraz KD-Z, gdzie dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, pod warunkiem zapewnienia możliwości migracji drobnych zwierząt poprzez realizację w poziomie terenu przepustów w ogrodzeniu o wymiarach 15,0 cm na 15,0 cm, minimum co 10,0 m,
g) ustala się wysokość do 1,7 m,
h) zakaz stosowania pręseł z prefabrykowanych elementów betonowych;
Id: B21B1626-69EA-43B8-84C4-21215B4AEC05. Podpisany Strona 7
i) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą (do 60 cm nad poziom terenu) ale z przepustami o wymiarach 15,0 na 15,0 cm i minimum co 10,0 m, usytuowanymi w poziomie terenu tak, by zapewnić możliwość migracji drobnych zwierząt.

§ 10.

1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

- 1) budowę wyznaczonego układu komunikacyjnego zgodnie z rysunkiem planu oraz o parametrach zgodnych z tabelą §10 ust. 2;
- 2) wyznaczenie głównych komunikacyjnych powiązań zewnętrznych terenu przez:
 - a) drogę oznaczoną w planie symbolem 1KD-G, będącą przedłużeniem ul. Okulickiego, stanowiącej powiązanie Piaseczna w kierunku zachodnim z Nadarzynem oraz w kierunku wschodnim z Konstancinem-Jeziorną i Ciszycą,
 - b) drogę gminną oznaczoną w planie symbolem 1KD-L, stanowiącą powiązanie z ul. Julianowską,
 - c) drogę powiatową oznaczoną w planie symbolem 1KD-Z, będącą przedłużeniem ul. Polnej, stanowiącej powiązanie z drogą wojewódzką nr 721 (ul. Wschodnia);
- 3) dopuszcza się realizację projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia 220 kV relacji EC Siekierki - SE Piaseczno w liniach rozgraniczających drogi głównej 1KD-G, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 pkt 9, lit. j,k,l;
- 4) dopuszcza się jedynie oznaczone na rysunku planu skrzyżowania dróg podrzędnego układu komunikacyjnego z drogą główną i drogami zbiorczymi;
- 5) dopuszcza się realizację w obszarze planu dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu o minimalnych szerokościach:
 - a) 5,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości do 30 m,
 - b) 8,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości od 31 m do 150m,
 - c) 10,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości powyżej 150m;
- 6) dla odcinków dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego (6,0 m) oraz umożliwiających dostęp do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 7) nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych wg wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - a) minimum 2 stanowiska parkingowe na 1 lokal mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) minimum 1,5 stanowiska parkingowego na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy czym 20% tych stanowisk parkingowych obowiązkowo należy lokalizować jako ogólnodostępne w poziomie terenu (do stanowisk parkingowych w poziomie terenu zalicza się miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic jednak stanowiska te nie są wliczane do wymaganego powyżej wskaźnika stanowisk parkingowych dla terenów zabudowy wielorodzinnej),
 - c) minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty oraz pozostałych usług (sklepów, biur itp.),
 - d) minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 10 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych;
- 8) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i

usługi, stanowiska

parkingowe należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować, dla zabudowy jednorodzinnej

dopuszcza się bilansowanie stanowisk postojowych na podjeździe do garażu;

9) dopuszcza się realizację stanowisk parkingowych w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów

postojowych, o ile szerokość pasa drogowego na to pozwala;

Id: B21B1626-69EA-43B8-84C4-21215B4AEC05. Podpisany Strona 8

10) obowiązek przestrzegania zasad lokalizowania w pasach drogowych reklam i nośników reklamowych

zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 8 - 9;

11) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach o minimalnej szerokości pasa drogowego 10m;

12) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

13) zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu od

wszystkich dróg.

§ 11.

Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury

technicznej;

2) ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów

zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej,

gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz

kanalizacji deszczowej – pod jezdniami; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację wodociągu

i kanalizacji sanitarnej pod jezdniami;

3) wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej pod jezdnią z wyjątkiem przejść poprzecznych,

oprócz kanalizacji deszczowej oraz infrastruktury niezwiązanej z drogą, w tym wodociągu i kanalizacji

sanitarnej tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;

4) dopuszcza się zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku gdy nastąpi kolizja

z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji;

5) ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia

przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych, ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na

terenach należących do podmiotów prywatnych;

6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego;

b) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,

c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia

w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

7) w zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się :

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

- a) sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy;
- b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
- c) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków,
- d) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;
- 8) w zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się :
- a) nowe inwestycje poprzedzić przeprowadzeniem bilansu chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania oraz dostosować udział powierzchni biologicznie czynnej do możliwości zagospodarowania wód opadowych, zgodnie z bilansem,
- b) nakaz odprowadzania z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
- c) nakaz zagospodarowania nadmiaru wód opadowych w granicach własnej działki przez realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające lub do kanalizacji deszczowej po jej realizacji, gdy sposoby zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające,
- d) dopuszczenia odprowadzania nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji w ilości nie większej, niż ze zlewni naturalnej,
- e) nakaz wyposażenia instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające,
- Id: B21B1626-69EA-43B8-84C4-21215B4AEC05. Podpisany Strona 10
- f) z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji, produkcji, magazynów i składów, infrastruktury technicznej, zabudowy usługowej, oraz innych powierzchni utwardzonych do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub sieć kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych,
- g) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych,
- h) 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się:
- a) zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV,
- b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

- c) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączeniowe,
- d) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad kreślonych w przepisach prawa energetycznego,
- e) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
- f) nakaz lokalizacji sieci średniego napięcia w pasach drogowych,
- g) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- h) dopuszczenie realizacji projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia 220 kV relacji EC Siekierki - SE Piaseczno wraz z pasem technologicznym o szerokości 5,0 m od osi linii, o orientacyjnym przebiegu zaznaczonym na rysunku planu,
- i) zakaz realizacji obiektów budowlanych w pasie technologicznym projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia 220 kV,
- j) nakaz uzgadniania z odpowiednim zarządcą sieci każdorazowo zasad zagospodarowania terenów i warunków lokalizacji wszelkich obiektów w obszarze oddziaływania napowietrznej linii wysokiego napięcia oraz w pasie technologicznym projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia i jego sąsiedztwie,
- k) zakaz sadzenia drzew pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m oraz drzew i krzewów w pasie technologicznym projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia, których korzenie mogłyby uszkodzić linię,
- l) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia **w energię ciepłą i gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
- b) nakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) nakaz stosowania paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak gaz ziemny energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny,
- d) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- e) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
- f) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszojezdnym, o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w

miejscach

dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,

g) nakaz sytuowania gazociągu w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach

ogrodzeń i otwieranych od strony drogi; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,

i) nakaz zabezpieczenia przed uszkodzeniem istniejących gazociągów podczas prac modernizacyjnych dróg;

j) nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku

modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią;

11) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:

a) pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne w oparciu o dostępnych operatorów,

b) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich;

c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym

obszarze objętym planem;

12) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:

a) nakaz zorganizowania i powszechnej dostępności systemu zbierania i wywozu odpadów o charakterze

komunalnym, wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem,

b) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie miejsca oraz urządzenia służące

do zbierania odpadów, w tym odpadów zbieranych selektywnie,

c) obowiązek zbierania odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i w prawie

miejscowym.

§ 12.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w planie zachowuje się istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że

nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną;

2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN oraz

terenów zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na

rysunku planu symbolem U/MN:

- 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej,

- 14,0 m dla segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

- 8,0 m dla segmentu zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

b) 20,0 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, oznaczonych na

rysunku planu symbolem MW/U,

c) 18,0 m dla terenów usług oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolem UO oraz terenów usług oraz

produkcji, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P-S ;

4) ustala się następującą minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN oraz

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

terenów zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN:

- 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej,

Id: B21B1626-69EA-43B8-84C4-21215B4AEC05. Podpisany Strona 12

- 400 m² pod budynek (jeden segment) w zabudowie bliźniaczej,
- 300 m² pod budynek (jeden segment) w zabudowie szeregowej,

b) 1500 m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U,

c) 800 m² dla terenów usług oraz produkcji, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P-S ;

5) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowo wydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w § 12 pkt 4;

6) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach i wymiarach mniejszych niż określone w planie w przypadku:

- a) powiększania o wydzieloną działką sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych,
- b) w celu lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
- c) jeśli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganej w planie powierzchni wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane ustaleniami tego planu,

7) nakaz zachowania minimalnej szerokości frontu działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;

8) ustala się kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 60° do 120°;

9) w przypadku scalenia sąsiednich działek dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta,

10) zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z drogi głównej 1KD-G;

11) przy scalaniu i podziałach działek, na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu;

12) ustala się następujące zasady wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego:

- a) nakaz wyznaczenia dróg wewnętrznych w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
- b) nakaz stosowania szerokości wydzielanych dróg wewnętrznych zgodnie z § 10 ust.1 pkt 5,
- c) dla dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania zgodnie z § 10 ust.1 pkt 6.

§ 13.
Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenów niż określone w ustaleniach szczegółowych;

§ 14.
Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. 701 75 52 701 75 54

użytkowania terenów poprzez:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na drogi;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:
 - a) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę,
 - b) kiosków z prasą w rejonach przystanków autobusowych i kolejowych;
- 3) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;
Id: B21B1626-69EA-43B8-84C4-21215B4AEC05. Podpisany Strona 13
- 4) dopuszcza się, że do czasu realizacji przewidzianych w planie inwestycji celu publicznego możliwe jest użytkowanie terenu zgodne z dotychczasowym, pod warunkiem nie spowodowania ponadnormatywnego pogorszenia standardów jakości środowiska na poszczególnych terenach obszaru planu oraz sposobu użytkowania terenu niekolidującego ze sposobem użytkowania innych terenów na obszarze planu.

§ 15.

Ustala się stawki procentowe od wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN – 20%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U – 20%;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem U/P-S – 20%;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem UO – 5%;
- 6) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem – 0 %.

§ 25.

Wraz z uchwaleniem niniejszego planu części wsi Julianów w granicach określonych w § 1 niniejszego planu traci moc „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów w Gminie Piaseczno”, zatwierdzony Uchwałą Nr 748/XXX/2000 z dnia 30 października 2000 r.
Id: B21B1626-69EA-43B8-84C4-21215B4AEC05. Podpisany Strona 20

Integralną część tego fragmentu wypisu stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000

Otrzymuje:

**Wydział Inwestycji Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno 05-500 Piaseczno
ul.Kościuszki 5**

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
I NIEZAWISŁY
mgr inż. Krzysztof Tobiasz
nr upr. bud. Wa-580/01

1:1000

4KD-L (g)

2U/MN

25/4

25/10

1UO
17 858 m

25/13

27/4

27/7

1KD-Z (p)

2KD-L (g)

3KD-L (g)

2U/PS

URZĄD MIASTA DUBNY KOSZCZYN
05-500 Piaseczno, ul. Koszalski 5
Wydział Urbanistyki i Architektury
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do wypisu i wypisu
z dnia 10.01.2017
L. dz. Nr. 60/2017

