

**UCHWAŁA NR [numer sesji (cyframi rzymskimi)]/[numer uchwały (cyframi arabskimi)]/[dwie ostatnie cyfry roku podjęcia uchwały]  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI  
z dnia [dzień miesiąc-słownie rok] r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. .... ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. .... ze zm.) w związku z uchwałą Nr 152/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno przyjętego uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r., i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna obszaru działki o nr ew. 14/12 obręb 11 miasta Piaseczno, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. W planie ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
  - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

3. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

## § 2

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu stanowiące 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

## § 3

Określenia stosowane w uchwale:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na danym terenie, której nie może przekroczyć: żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku oraz określona w ustaleniach planu budowla kubaturowa; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
- 2) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć rodzaj dopuszczonej funkcji obiektów na danym terenie;
- 3) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem;
- 4) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) usługi – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 6) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 7) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie spełniają wymogów, określonych w punkcie 6;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej określoną w ustaleniach szczegółowych;
- 9) front działki – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.

#### § 4

1. Wyznacza się następujące tereny i ustala ich przeznaczenie:
  - 1) MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług nieuciążliwych;
  - 2) KDL - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej.
2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i obiekty małej architektury towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na danym terenie.

### Rozdział 2

#### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

#### § 5

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) wymiarowanie w metrach;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

#### § 6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w granicach opracowania obowiązuje strefa ograniczonej wysokości zabudowy:
  - a) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Chopina w Warszawie,
  - b) ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie,
  - c) dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia, w tym napowietrznych linii, masztów anten, dopuszczalne wysokości zabudowy, nakazuje się pomniejszyć o co najmniej 10m.

## § 7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód ustala się zakaz odprowadzania oczyszczonych lub nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi;
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych jako tereny zabudowy usługowej;
- 3) nakazuje się zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zakazuje się realizacji usług uciążliwych;
- 5) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 7) w zakresie sytuowania reklam i szyldów na terenach usługowych ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych,
  - b) sytuowanie szyldów i tablic reklamowych na elewacjach budynku usługowego,
  - c) dopuszczenie sytuowania tablic reklamowych na ogrodzeniach,
  - d) maksymalną powierzchnię jednej reklamy nie więcej niż 3m<sup>2</sup>, a łączną powierzchnię reklam dla terenu – 6m<sup>2</sup>,
  - e) maksymalną powierzchnię jednego szyldu nie więcej niż 1m<sup>2</sup> w obrębie kondygnacji parteru, ale łączna powierzchnia szyldów nie może przekroczyć 5m<sup>2</sup> na kubaturowy obiekt budowlany,
  - f) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wystających poza obrys ściany więcej niż 15cm oraz na dachach.

## § 8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dla terenu MNU dopuszcza się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału 1000m<sup>2</sup>, minimalną szerokość frontu nie mniejszy niż 20m oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 70° do 110°.

## § 9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

- 1) ustala się następujące teren jako tereny komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KDL jako teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
- 2) nakazuje się na terenie działki objętej inwestycją:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usług z zakresu handlu – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla funkcji biurowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 pracowników,
  - d) dla funkcji usług kultury – 25 miejsc do parkowania na każde 50 miejsc dla użytkowników,

- e) dla lokali gastronomicznych – 1 miejsce do parkowania na 2 stanowiska konsumpcyjne w lokalu,
  - f) dla hoteli – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 miejsce noclegowe,
  - g) nie mniej niż 5% miejsc parkingowych przystosowanych dla osób niepełnosprawnych,
  - h) stanowiska ogólnodostępne w poziomie terenu – minimum 50%;
- 3) ustala się główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne terenu poprzez drogę lokalną KDL.

## § 10

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej,
- 2) ustala się wprowadzenie w nowoprojektowanych drogach 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,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w oparciu o istniejącą i nowoprojektowaną w obszarze planu sieć wodociągową przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ ,
  - b) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) w zakresie gospodarki sanitarnej ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 40$ ,
  - b) podłączenia wszystkich budynków do gminnej sieci kanalizacji rozdzielczej oraz wykonanie przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
  - c) zakaz odprowadzania oczyszczonych lub nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz do wód powierzchniowych,
  - d) zakaz realizacji zbiorników szczelnych bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szamb ekologicznych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
  - a) docelowo odprowadzanie wód opadowych do gminnej kanalizacji deszczowej,
  - b) nadmiar wód opadowych zagospodarować w granicach własnej działki inwestora poprzez realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
  - c) odprowadzenie części wód opadowych z dróg publicznych, terenów usługowych i parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub sieć kanalizacji deszczowej, po obowiązkowym podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych,
  - d) wyposażenie instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające,

- e) 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,
- f) minimalny przekrój sieci kanalizacji deszczowej nie mniejszy niż  $\varnothing 40$ ;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zasilanie z rozdzielni 15kV,
  - b) zasilanie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii wiatrowej,
  - c) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych w granicach planu,
  - e) lokalizację sieci średniego napięcia w pasach drogowych w formie podziemnej skablowanej sieci elektroenergetycznej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ ,
  - b) stosowanie energii elektrycznej z sieci oraz ze źródeł energii odnawialnej, z wykluczeniem energii wiatrowej,
  - c) zakaz stosowania w celach grzewczych paliw stałych;
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się:
  - a) pełen dostęp do usług telefonii stacjonarnej i komórkowej,
  - b) lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń telekomunikacji elektronicznej w obszarze planu;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - a) zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
  - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
  - c) zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu.

## § 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie ekspozycjami wystawowymi, obiektami związanymi imprezami terenowymi;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką.

## § 12

Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustala się w wysokości:

- 1) 0% dla terenu oznaczonego MNU;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych KDL.

### **Rozdział 3**

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu

##### **§ 13**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług nieuciążliwych.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% działki budowlanej;
  - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% działki budowlanej;
  - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) wysokość zabudowy maksymalnie 12m;
  - 5) zakres realizacji ogrodzeń:
    - a) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych,
    - b) dopuszczenie ogrodzenia ażurowego o prześwicie minimum 70%,
    - c) nakaz realizacji przepustów w poziomie terenu o wymiarach 15x15cm w odstępach nie większych niż co 10m;
  - 6) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>;
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0;
  - 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2;
  - 9) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
    - a) nakazuje się stosowanie na elewacji odcieni bieli;
    - b) dopuszcza się elewacje wykonane z ceramiki w odcieniach naturalnej czerwieni,
    - c) nakazuje się pokrycie dachów z papy lub blachy w odcieniach szarości,
    - d) dopuszczenie na dachach realizacji zielonych dachów pokrytych żywą roślinnością;
    - e) dla dachów spadek maksymalny do 45 stopni.
3. W zakresie systemu komunikacji:
  - 1) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z dróg KDL oraz realizację zjazdów z dróg gminnych;
  - 2) nakazuje się realizację parkingów w granicach własnych inwestycji zgodnie z Rozdział 2 § 9 .

##### **§ 14**

Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi KDL ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej (szerokość pasa drogowego od 5m do 8m zgodnie z rysunkiem planu).

### **Rozdział 4**

#### Przepisy końcowe

##### **§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

##### **§ 16**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Piasecznie

[imię i nazwisko]

**Załącznik nr 1**  
do uchwały Nr [numer uchwały  
uchwalającej]  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia [data]

[załącznik binarny - graficzny]