



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 18 maja 2018 r.

Poz. 5428

### UCHWAŁA NR 1345/XLV/2018 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 21 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu osią ulicy Wojska Polskiego, od północy osią ulicy Nadarzyńskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa, osią ulicy Sienkiewicza.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 79/VI/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu osią ulicy Wojska Polskiego, od północy osią ulicy Nadarzyńskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa, osią ulicy Sienkiewicza, 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.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu osią ulicy Wojska Polskiego, od północy osią ulicy Nadarzyńskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa, osią ulicy Sienkiewicza, 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania 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, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i budowli; linia ta nie dotyczy torów, peronów, 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) obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której musi być usytuowana frontowa ściana budynku i budowli; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu, 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;
- 3) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć rodzaj dopuszczonej funkcji obiektów i form użytkowania na danym terenie;
- 4) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem;
- 5) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) 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.
- 7) usługi publiczne – należy przez to rozumieć usługi z zakresu kultury, funkcji wystawienniczej i muzealnej, hotelarstwa, gastronomii i rozrywki, sportu, rekreacji i turystyki, administracji, służb ochrony, bezpieczeństwa i obronności;
- 8) front działki – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) UP – teren usług publicznych;
- 3) KDZ – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej;
- 4) KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej.

2. Na każdym terenie dopuszcza się:

- 1) zieleni i obiekty małej architektury;
- 2) obiekty z zakresu łączności i telekomunikacji służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, radio i telewizja.

## **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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi;
- 4) linie zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna,
  - b) obowiązujące;
- 5) wymiarowanie w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub informują o ustaleniach przepisów odrębnych.

§ 6. Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczające na rysunku planu podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w granicach opracowania obowiązuje strefa ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych i 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;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu.

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

- 1) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zakazuje się 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 MW;
- 3) nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg, obiektów z zakresu usług kultury typu placówki edukacyjne, kina, teatry, garaży i parkingów oraz infrastruktury kolejowej;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) w zakresie sytuowania reklam na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW:
  - a) zakazuje się lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych,
  - b) dopuszczenie umieszczania szyldów na ogrodzeniach, wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, której szerokość ustala się na 5 m w każdą stronę od wejścia lub wjazdu oraz pod warunkiem że łączna całkowita powierzchnia szyldów nie przekracza 2 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszczenie umieszczania szyldów na elewacjach budynku, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru lub w pasie nadokiennym ostatniej kondygnacji,
  - d) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wystających poza obrys ściany więcej niż 15cm oraz na dachach;
- 7) w zakresie sytuowania reklam na terenach usługowych 1UP, 2UP, 3UP:
  - a) zakazuje się lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych,
  - b) dopuszcza się sytuowanie szyldów i tablic reklamowych na elewacjach budynku usługowego,
  - c) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych na ogrodzeniach,
  - d) dopuszcza się maksymalną powierzchnię jednej reklamy nie więcej niż 3m<sup>2</sup> przypadającą na jedną działkę budowlaną, z wyjątkiem terenu oznaczonego 1UP,
  - e) dopuszcza się 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) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wystających poza obrys ściany więcej niż 15cm oraz na dachach.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w obszarze planu ochronie podlegają obszary i obiekty zabytkowe wpisane do Rejestru Zabytków i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), oznaczone na rysunku planu:
  - a) Dworzec – Stacja Piaseczno Miasto - GEZ 156,
  - b) Lokomotywnia I - GEZ 157,
  - c) Warsztaty - GEZ 158,
  - d) Lokomotywnia II - GEZ 159,
  - e) Kuźnia i Spawalnia - GEZ 160,
  - f) Pompownia - GEZ 161,
  - g) Magazyn - GEZ 162,
  - h) Teren Stacji Piaseczno – Miasto - GEZ 163;

- 2) dopuszcza się modernizację, realizację nowych, przebudowę, nadbudowę, użytkowanie oraz remont peronów oraz torów kolei wąskotorowej;
- 3) zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach, wymienionych w punkcie 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 9.** 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 terenów MW dopuszcza się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału 600m<sup>2</sup>, minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20m oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 70 do 110 stopni;
- 3) dla terenu 1UP dopuszcza się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału 15000m<sup>2</sup>, minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20m oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 70 do 110 stopni;
- 4) dla terenów 2UP, 3UP dopuszcza się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału 1000m<sup>2</sup>, minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20m oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 70 do 110 stopni.

**§ 10.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

- 1) ustala się następujące tereny jako tereny komunikacji:
  - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ jako tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej (szerokość pasa drogowego zmienna od 2m do 11m zgodnie z rysunkiem planu),
  - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL jako tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej (szerokość pasa drogowego zmienna od 5m do 7m zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) nakazuje się realizację na działce budowlanej:
  - a) na terenach oznaczonych 1MW, 2MW dla funkcji handlowej lub usługowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) na terenie oznaczonym 1UP – nie mniej niż 10 miejsc do parkowania,
  - c) na terenie oznaczonym 2UP – nie mniej niż 30 miejsc do parkowania,
  - d) na terenie oznaczonym 3UP – nie mniej niż 15 miejsc do parkowania,
  - e) na terenach oznaczonych 1MW, 2MW dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - f) nie mniej niż 5% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dopuszcza się główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne terenu poprzez drogę publiczną klasy lokalnej KDL oraz drogę publiczną klasy zbiorczej KDZ.

**§ 11.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakazuje się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej,
  - b) nakazuje 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,
  - c) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w oparciu o istniejącą i nowoprojektowaną w obszarze planu sieć wodociągową,

- d) nakazuje się zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
  - e) dopuszcza się pobór z gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż 32mm;
- 2) w zakresie gospodarki sanitarnej:
- a) nakazuje się objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej rozdzielczej istniejącej i projektowanej zabudowy,
  - b) nakazuje się 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) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz do wód powierzchniowych,
  - d) zakazuje się realizacji zbiorników szczelnych bezodpływowych,
  - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż 40mm;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
- a) nakazuje się docelowo odprowadzanie wód opadowych do gminnej kanalizacji deszczowej,
  - b) nakazuje się 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) dopuszcza się 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 siecią kanalizacji deszczowej, po obowiązkowym podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych oraz nakazuje się retencjonowanie nadmiaru wód opadowych,
  - d) nakazuje się wyposażenie instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające,
  - e) zakazuje się 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) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż 40mm;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zasilanie z rozdzielni 15kV,
  - b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
  - c) nakazuje się przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych w granicach planu,
  - e) nakazuje się lokalizację sieci średniego napięcia w pasach drogowych;
  - f) nakazuje się skablowanie sieci elektroenergetycznych oraz teleinformatycznych i realizację ich w formie instalacji podziemnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
- a) dopuszcza się stosowanie energii elektrycznej z sieci oraz ze źródeł energii odnawialnej,
  - b) nakazuje się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż 32mm,

- d) zakazuje się stosowania w celach grzewczych paliw stałych takich jak węgiel i koks oraz realizacji nowych indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi;
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej:
- a) dopuszcza się pełen dostęp do usług telefonii stacjonarnej i komórkowej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń telekomunikacji elektronicznej w obszarze planu;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
  - b) nakazuje się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
  - c) dopuszcza się 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.

#### § 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się tymczasowo funkcję mieszkaniową w istniejącym budynku dworca na terenie IUP;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie ekspozycjami wystawowymi, obiektami związanymi imprezami terenowymi i masowymi.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MW na 30%;
- 2) UP, KDZ, KDL na 0%.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie dla terenu IUP teren usług publicznych.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) dopuszcza się utrzymanie i rozwój funkcji kolejowej oraz infrastruktury kolejowej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% działki budowlanej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy do 70% działki budowlanej;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość zabudowy maksymalnie 25m;
- 5) ogrodzenia nakazuje się w formie ażurowej o prześwicie minimum 60% wraz z przepustami o minimalnych wymiarach 0,15x0,15m na poziomie terenu co minimum 10m;
- 6) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 15000m<sup>2</sup>;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 3,5 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 w odniesieniu do działki budowlanej;

- 9) dla dachów spadek maksymalny do 90 stopni, w szczególności dopuszcza się dachy kolebkowe;
- 10) dopuszcza się realizację na dachach powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) zakres kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów w obszarze objętym ochroną konserwatorską odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. W zakresie systemu komunikacji:
- 1) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych KDL i KDZ oraz realizacja zjazdów z dróg gminnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 2) nakazuje się realizację parkingów w granicach własnych inwestycji zgodnie z Rozdział 2 § 10 .
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z paragrafem § 8 .
- § 15.** 1. Ustala się przeznaczenie dla terenu 2UP, 3UP - teren usług publicznych;
2. W ramach przeznaczenia zakazuje się zabudowy mieszkaniowej.
3. Dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% działki budowlanej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy do 70% działki budowlanej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość zabudowy maksymalnie 18m;
- 5) ogrodzenia w formie ażurowej o prześwicie minimum 60% wraz z przepustami o minimalnych wymiarach 0,15x0,15m na poziomie terenu co minimum 10m;
- 6) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,5 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 w odniesieniu do działki budowlanej;
- 9) dla dachów spadek maksymalny do 45 stopni;
- 10) 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) dopuszcza się realizację na dachach powierzchni biologicznie czynnej.
4. W zakresie systemu komunikacji:
- 1) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych KDL;
- 2) nakazuje się realizację parkingów w granicach własnych inwestycji zgodnie z Rozdział 2 § 10 .
- § 16.** 1. Ustala się przeznaczenie dla terenu 1MW, 2MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację usług w parterach i na pierwszych piętrach budynków.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% działki budowlanej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% działki budowlanej;
- 3) obowiązująca linia zabudowy od ul. Sienkiewicza oraz nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość zabudowy maksymalnie 14m;
- 5) ogrodzenia ażurowe o prześwicie minimum 60% wraz z przepustami o minimalnych wymiarach 0,15x0,15m na poziomie terenu co minimum 10m;



- 6) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 600m<sup>2</sup>;
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5 w odniesieniu do działki budowlanej;
  - 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 w odniesieniu do działki budowlanej;
  - 9) dla dachów spadek maksymalny do 35 stopni;
  - 10) 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) dopuszcza się realizację na dachach powierzchni biologicznie czynnej.
4. W zakresie systemu komunikacji:
- 1) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych KDL oraz KDZ;
  - 2) nakazuje się realizację parkingów w granicach własnych inwestycji zgodnie z Rozdział 2 § 10 .
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z paragrafem § 8 .

**§ 17. 1.** Dla terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi KDZ, KDL ustala się przeznaczenie:

- 1) 1KDZ – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej (część pasa drogowego - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 2m do 11m), dopuszcza się utrzymanie i rozwój funkcji kolejowej oraz infrastruktury kolejowej;
- 2) 2KDZ – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej (część pasa drogowego - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 7m do 10m), dopuszcza się utrzymanie i rozwój funkcji kolejowej oraz infrastruktury kolejowej;
- 3) 1KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej (część pasa drogowego - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 7m do 11m);
- 4) 2KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej (część pasa drogowego - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 5m do 7m).

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy końcowe**

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie

**mgr Michał Rosa**

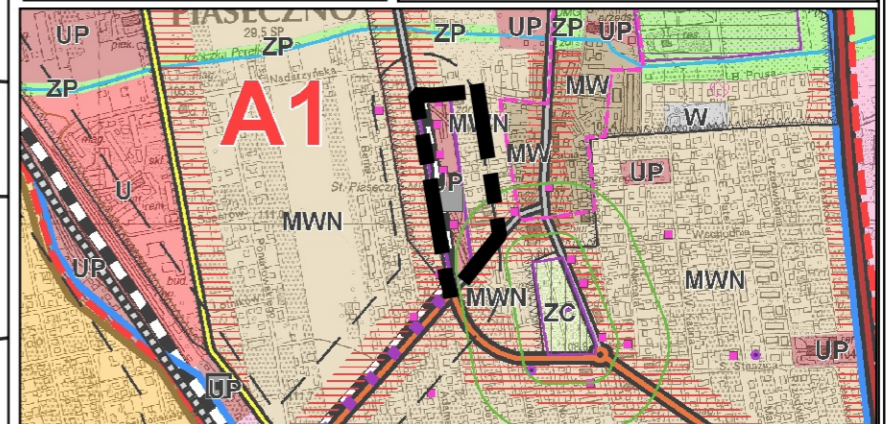
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 1345/XLV/2018  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 21 marca 2018 r.



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego od zachodu osią ulicy Wojska Polskiego, od północy osią ulicy Nadarzynskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od wschodu osią ulicy Wojska Polskiego, od północy osią ulicy Nadarzynskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od zachodu osią ulicy Czajewicza, od południa, osią ulicy Siemkiewicza.

ZAŁĄCZNIK NR 1  
RYSUNEK  
skala 1:1000

Orientacja na tle Gminy Piaseczno



	Tereny usług publicznych (UP)
	Preferowane rejonu rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych
	Tereny mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinnego (MW)
	Linie kolejowe wąskotorowe
	Obiekty architektoniczne
	Zespoły urbanistyczne i ruralistyczne
	Istniejące stacje kolei wąskotorowej
	Strefy uciążliwości kolei
	Strefy uciążliwości oświetlenia

**Legenda**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania

Przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi:

- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UP teren usług publicznych
- KDZ teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej
- KDL teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej

Linie zabudowy:

- nieprzekraczalna
- obowiązująca
- wymiarowanie w metrach

Elementy informacyjne:

Numery kart adresowych zabytków znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- GEZ 156 Dworzec – Stacja Piaseczno Miasto
- GEZ 157 Lokomotywnia I
- GEZ 158 Warsztaty
- GEZ 159 Lokomotywnia II
- GEZ 160 Kuźnia i Spawalnia
- GEZ 161 Pompownia
- GEZ 162 Magazyn
- GEZ 163 Teren Stacji Piaseczno – Miasto

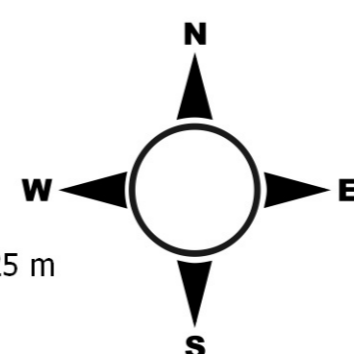
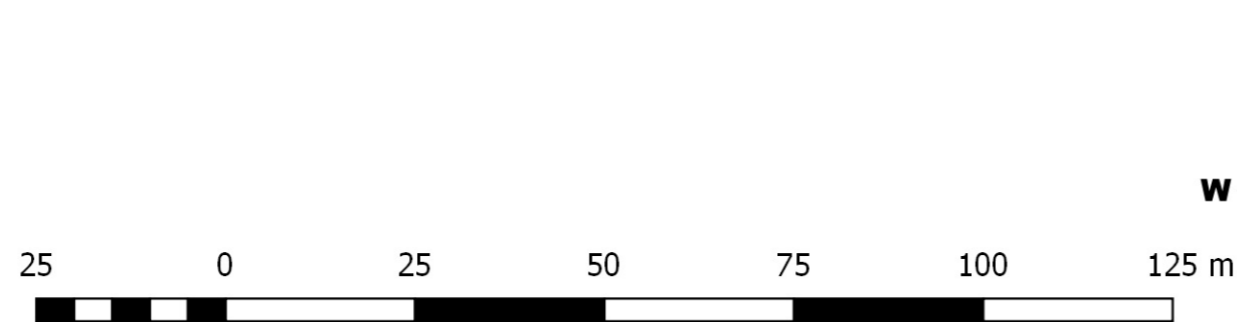
Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską:

- obiekt kubaturowy
- teren

[miejsce na pieczętki]

RYSUNEK - ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000  
2018-03-05



Sporządził:  
Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

Zespół autorski:  
mgr inż. Piotr Maksym Kalbarczyk  
mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski  
mgr inż. arch. Wanda Kubiak

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 1345/XLV/2018

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 21 marca 2018 r.

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego

uchwały Nr 79/VI/2015 z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu osią ulicy Wojska Polskiego, od północy osią ulicy Nadarzyńskiej i jej przedłużeniem w kierunku zachodnim, od wschodu osią ulicy Czajewicza, od południa , osią ulicy Sienkiewicza

(wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30 listopada 2017 r. do 08 stycznia 2018 r., uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 stycznia 2018 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr .... z dnia .....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2017-12-01	Z. K. (osoba prywatna)	1. Oprawa przestrzeni publicznej – kompozycja - doprecyzowanie co najmniej dwóch miejsc w planie (do uzasadnienia dołączyć wizualizacje), przy najważniejszych węzłach ustalić pierzeje (obowiązująca linia zabudowy), doprecyzować wysokość elewacji, obowiązek usług w parterze (dostępnych z parteru), usztywnić pewne rozwiązania z projektu budowlanego. 2. Zieleń – jak i gdzie zwiększyć jej udział – zielone patio?		Lp. 1: 1 nr 1) Załącznik graficzny 1 nr 2) Tekst dotyczący powierzchni biologicznie czynnej. 1 nr 3) Tekst uchwały dotyczący funkcji na terenie IUP.		1) Nieuwzględniona 2) Nieuwzględniona			1) Projekt planu uwzględnia wymagania wynikające ze Studium UiKZP oraz uwzględnia opinie Mazowieckiego Konserwatora Zabytków. 2) P.B.C. nie narusza obowiązującego Studium UiKZP. Rozwiązania szczegółowe będą rozstrzygnięte na etapie projektu architektonicznego.

Załączniki:

Zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 1345/XLV/2018  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 21 marca 2018 r.

**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**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

**I. Wstęp**

*Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami).*

**II. Podstawy prawne**

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) ze zmianami),
- Ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zmianami),
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077)

**III. Cele i metody opracowania**

*Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych Miasta i Gminy Piaseczna oraz zasady ich finansowania.*

*Opracowanie sporządzono po analizie obowiązujących w zakresie budżetu gminy ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy.*

**IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy**

*Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.*

**V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy**

*Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy określa ustawa o finansach publicznych. Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art.3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art.4. Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu. Budżet Gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy Piaseczno.*

*Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).*

*Programy unijne zawiązane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Gminie zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich. Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.*

**VI.** *Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno*

*Orientacyjne koszty realizacji w inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych (po weryfikacji) uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych zakłada, że obszar objęty planem wyposażony jest w istniejącą sieć wod.-kan. i nie przewiduje się poniesienia z tytułu budowy żadnych nakładów, oprócz bieżącej eksploatacji. Ewentualną niezbędną przebudowę lub rozbudowę zaliczono do rezerwy kosztów, wykazaną w ogólnym bilansie kosztów ww. prognozy.*

*Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Miasta i Gminy Piaseczno i wielkości ruchu budowlanego oraz inwestorów prywatnych indywidualnych i firm zewnętrznych.*