



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 29 września 2015 r.

Poz. 7851

UCHWAŁA NR 265/XI/2015 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 26 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Puławskiej, od północy, północnymi granicami działek o nr ew.2/166, 2/178 z obr. 4 od wschodu, wschodnią granicą działki o nr ew. 2/178 z obr.4, dalej wschodnimi granicami działek o nr ew. od 2/106 do 2/123 z obr.4, od południa północną linią rozgraniczającą ul. Energetycznej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) art. 20 ust. 1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zmianami), w wykonaniu Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 869/XXXI/2013 z dnia 20.02.2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od zachodu wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Puławskiej, od północy, północnymi granicami działek o nr ew. 2/166, 2/178 z obr. 4 od wschodu, wschodnią granicą działki o nr ew. 2/178 z obr.4, dalej wschodnimi granicami działek o nr ew. od 2/106 do 2/123 z obr.4, od południa północną linią rozgraniczającą ul. Energetycznej Rada Miejska w Piasecznie, stwierdza że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od zachodu wschodnia linia rozgraniczającą ulicy Puławskiej
- 2) od północy, północne granice działek o nr ew.2/166, 2/178 z obr. 4
- 3) od wschodu, wschodnia granica działki o nr ew. 2/178 z obr.4, dalej wschodnimi granicami działek o nr ew. od 2/106 do 2/123 z obr.4,
- 4) od południa północną linią rozgraniczającą ul. Energetycznej

§ 2. 1. Planem objęto obszar o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, którego integralnymi częściami są:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych,
ze względu na brak w granicach planu

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu oraz ustaleniami na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów;
- 5) wymiarowanie;
- 6) wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice stref pasa technologicznego linii elektroenergetycznych
 - b) granice strefy obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. 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 szczególnych (odrębnych)** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenami;
- 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 lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które przeważa 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 obiekty w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0m²;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność z wykorzystaniem urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe, i której celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność (w tym inwestycje), która może powodować zanieczyszczenia środowiska, w tym usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 13) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej, wyrażoną w procentach;
- 14) **powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (obiekty 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;

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 5 ust 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych
- 3) UP – tereny usług publicznych ,
- 4) MW/KDg - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i garaży
- 5) komunikacja publiczna:
 - a) KD-D - droga dojazdowa.
 - b) KD-L – droga lokalna
 - c) KP - ciąg pieszy

6) ustalenia na podstawie przepisów odrębnych:

- a) granice pasa technologicznego linii elektroenergetycznych;
- b) granica obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie:

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, na której dopuszczona jest nowa zabudowa,
- 2) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) wskaźników maksymalnej j i minimalnej intensywności zabudowy,
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy,
- 5) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 6) dopuszczalnego spadku dachu,
- 7) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
- 8) kształtowania ogrodzeń;

2. Dopuszcza się realizację wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej i telekomunikacji elektronicznej,

3. Dopuszcza się sytuowanie:

- 1) reklam i tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż $1,5 \text{ m}^2$ na terenach MW, MW/KDg wzdłuż dróg publicznych;
- 2) reklam tablic reklamowych i szyldów o powierzchni nie większej niż 15 m^2 na terenach UP, a dla terenu MW/U dodatkowo urządzeń reklamowych o maksymalnej wysokości $26,0 \text{ m}$ i maksymalnej powierzchni $40,0 \text{ m}^2$;
- 3) nośników reklamowych oraz reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 15 m^2 na terenach UP i 40 m^2 na terenach MW/U;

4. Zakazuje się lokalizacji reklam, tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów:

- 1) w odległości do $2,5 \text{ m}$. od koron drzew dorosłych oraz do $10,0 \text{ m}$. od pni drzew młodych,
- 2) w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
- 3) na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
- 4) stosowania sygnałów świetlnych spójnych z sygnałami wykorzystywanymi przez służby ratownicze,

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) oddziaływanie na środowisko projektowanych przedsięwzięć wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, nie może wykraczać poza granicę działki objętej daną inwestycją z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń telekomunikacji elektronicznej. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją;
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - zabudowy mieszkaniowej
 - garaży i parkingów samochodowych;
 - dróg publicznych, związanych z nimi urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- c) zakazuje się składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym uchwałą,

- d) w zakresie ochrony stosunków wodnych: wprowadzenie ochrony wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji.
- e) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi: zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady – w tym gruz,
- f) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) zakwalifikowanie terenu MW – do grupy, dla której w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
- 3) zakwalifikowanie terenu MW/U – do grupy, dla której w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowych,
- 4) zakwalifikowanie terenu UP– do grupy, dla której w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy usługowej,
- 5) w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionym dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych powołujących ten obszar;
- 6) na terenach położonych w zasięgu stref pasa technologicznego linii elektroenergetycznych ustala się zakaz zabudowy.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

1. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zjazdy na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW – z drogi 1KD-L oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) zjazdy na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług 1MW/U – z drogi 1KD-D, 1KD-L oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Puławskiej;
- 3) zjazdy na teren usług publicznych UP – z drogi 1KD-D, 1KD-L oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;

2. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1KD-L (gminna)	projektowana	lokalna	zmienna 11,0 – 23,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
1KD-D (gminna)	projektowana	dojazdowa	zmienna o szerokości 15,0-17,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
1KP	projektowany	ciąg pieszy	o szerokości 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 1) dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, ustala się min. szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w ulicach o minimalnej szerokości pasa drogowego 10m;
3. nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych wg wskaźników parkingowych określonych poniżej:
- 1) minimum 1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym dla nowej zabudowy, dla obszaru 1MW/U,
- 2) minimum 0,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym (dla istniejącej zabudowy) dla obszaru 1MW,
- 3) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.

- 4) minimalną ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników określonych w przepisach szczegółowych obowiązujących w tym zakresie;
4. dopuszcza się realizację stanowisk parkingowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa ulicznego na to pozwala;
5. Ustala się 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 podłączenie do sieci miejskich
6. w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) nakaz podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej
 - 2) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
 - 3) realizację nowej zabudowy poprzedzić podłączeniem działki do sieci wodociągowej;
7. w zakresie gospodarki ściekowej i wód opadowych ustala się:
- 1) objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej projektowanej zabudowy;
 - 2) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonanie przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
 - 3) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
8. w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
1. nakaz zagospodarowania nadmiaru wód opadowych w granicach własnej działki przez:
 - 1) realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające lub do kanalizacji deszczowej, gdy sposoby zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające,
 - 2) z terenów usługowych, składowo- magazynowych 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 podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych.
 - 3) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
 - 4) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.
9. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,
 - 2) możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
10. w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej oraz indywidualne ogrzewanie jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
 - 2) nakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) nakaz stosowania wyłącznie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny,

11. w zakresie telekomunikacji:

- 1) pełen dostęp do usług telefonii stacjonarnej i komórkowej
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń telekomunikacji elektronicznej w obszarze planu.
- 3) w obszarze planu w kanalizacji teletechnicznej (telekomunikacji Polskiej S.A.) przebiegającej wzdłuż ulicy Puławskiej znajduje się linia kablowa Biura Łączności i Informatyki Komendy Głównej Policji

12. w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) plan ustala zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu
- 2) plan ustala zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.
- 3) plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

§ 10. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dokonywane scalenie i podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki budowlanej zgodnie z planem i z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie parametrów działek uzyskanych w wyniku scalania, zgodnie z działem III rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się następującą minimalną powierzchnię działek budowlanych:
 - a) 1000m² – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, MW/KDg;
 - b) 1000m² – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW/U;
 - c) 1000m² – tereny usług publicznych UP;
- 4) Ustala się minimalną szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej -10 m
- 5) ustala się kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
- 6) na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. 1. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;

§ 12. 1. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U - 0%
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MW - 20%
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem MW/KDg - 20%
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem UP - 0%
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem KD-L - 0%
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem KD-D - 0%
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem KP - 0%

Rozdział 3. **Ustalenia ogólne i szczegółowe**

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**,
2. przeznaczenie dopuszczone: drogi wewnętrzne, ciągi piesze i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy,
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m²;
 - 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowana: 75%;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5;
 - 5) maksymalna wysokość dla nowej zabudowy 14,0 m ;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) dopuszczalny spadek dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków
 - 8) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką;
 - 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; dachy płaskie kryte materiałem bitumicznym, inne materiały odpowiednie do przyjętej geometrii;
 - 9) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
 - a) wprowadzenie ogrodzeń azurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, o wysokości od 1,5 do 1,7 m,
 - b) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg,
 - 10) wjazdy na działki budowlane od drogi publicznej dojazdowej 1 KD-L z dopuszczeniem wjazdów z dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu,

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U**

1. przeznaczenie podstawowe : **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych**,
2. przeznaczenie dopuszczone: drogi wewnętrzne, ciągi piesze i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy,
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 1000 m²;
 - 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowana: 75%;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 18,0 m ;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 14,0 m;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) dopuszczalny spadek dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków;

9) sposób wykończenia elewacji i dachów:

- a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką;
- 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; dachy płaskie kryte materiałem bitumicznym, inne materiały odpowiednie do przyjętej geometrii dachu, dopuszcza się zastosowanie zieleni na dachach;

10) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:

- a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, o wysokości od 1,5 do 1,7 m,
- b) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg.

11) wjazdy na działki budowlane od drogi publicznej dojazdowej 1 KD-D, 1KD-L z dopuszczeniem wjazdów z dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu,

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny usług publicznych**,
2. przeznaczenie dopuszczone: drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 1000 m²;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana: 70%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy 16,0 m ;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszczalny spadek dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków ;
- 9) sposób wykończenia elewacji i dachów:

- a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką;
- 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; dachy płaskie kryte materiałem bitumicznym oraz inne materiały odpowiednie do przyjętej geometrii dachu;

10) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:

- a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, o wysokości od 1,5 do 1,7 m,
- b) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg,

11) wjazdy na działki budowlane od drogi publicznej dojazdowej 1 KD-D, 1 KD-L z dopuszczeniem wjazdów z dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu,

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/KDg

1. przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ;
- 2) tereny garaży,

2. przeznaczenie dopuszczone: drogi wewnętrzne, ciągi piesze i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy,

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1000 m²;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 75%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 0,1
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2,5;
- 6) maksymalna wysokość dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 14,0 m ;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy z rysunkiem planu;
- 8) dopuszczalny spadek dachu: dachy płaskie lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków
- 9) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką;
 - 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; dachy płaskie kryte materiałem bitumicznym, inne materiały odpowiednie do przyjętej geometrii ;
- 10) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
 - a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, o wysokości od 1,5 do 1,7 m,
 - b) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg,
- 11) wjazdy na działki budowlane od drogi publicznej dojazdowej 1 KD-L i 1KD-D z dopuszczeniem wjazdów z dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu,

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

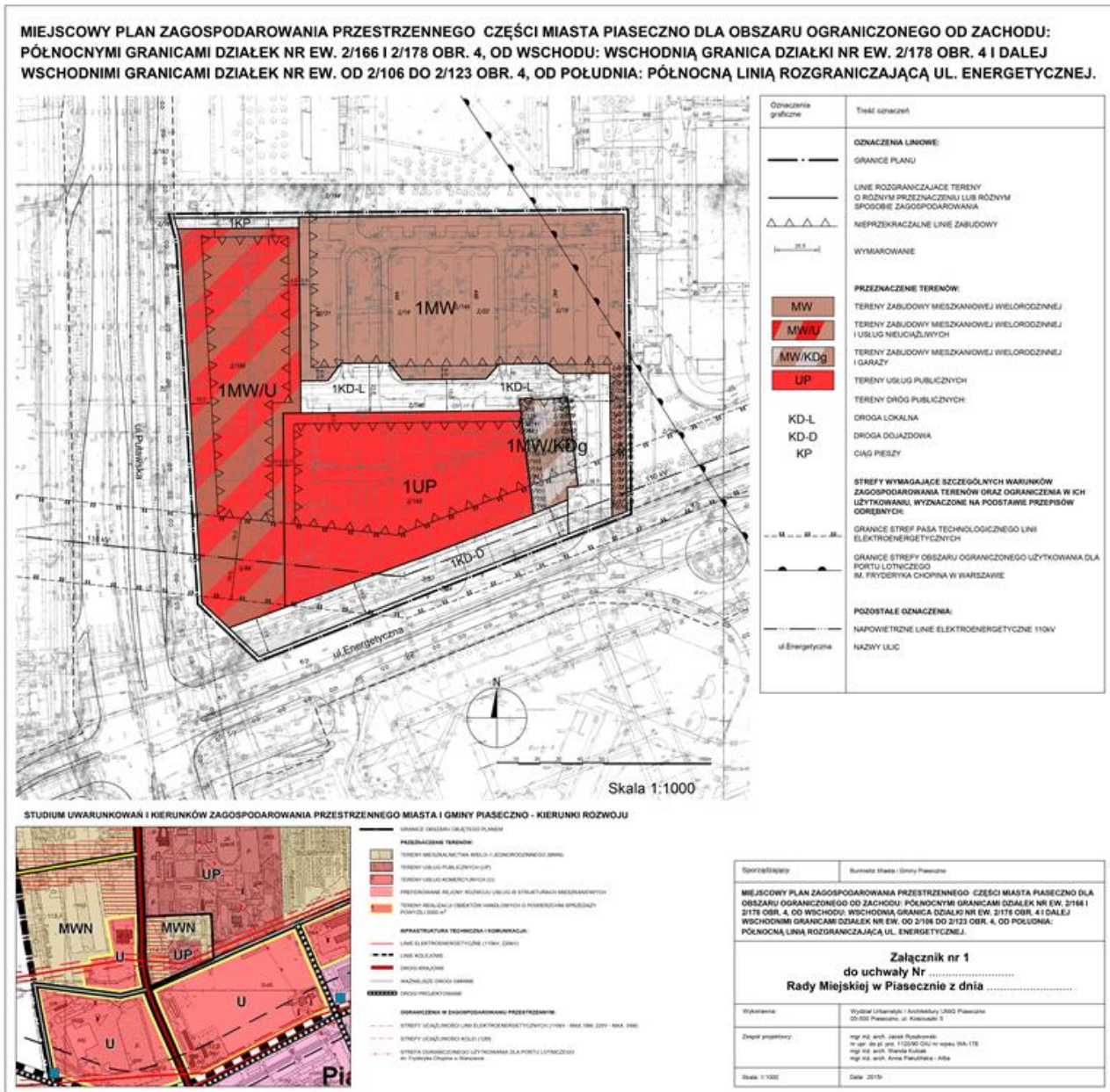
§ 18. Traci moc w zakresie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Nr 1340/XLIV/2010 z dnia 24.02.2010 (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 96 poz. 1717 z dnia 13 maja 2010).

§ 19. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
mgr Michał Rosa

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 265/XI/2015
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 26 sierpnia 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 265/XI/2015
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 26 sierpnia 2015 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.	10.04.2015	Wspólnota Mieszkaniowe Piaseczno Ul. Puławska 44.44a,44b,44c	1. Uwaga dotyczy zjazdu na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (1 MW/U) z drogi 1KD-L komunikacja tego terenu powinna odbywać się wyłącznie z drogi 1 KD-D i z ulicy Puławskiej; 2. Uwaga dotyczy maksymalnej wysokości zabudowy obszaru 1MW/U i zmianie maksymalnej wysokości zabudowy z18m na 14m 3. Uwaga dotyczy zjazdu na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (1 MW/U) z drogi 1KD-L,który podczas nowej budowy utrudni życie mieszkańcom i zniszczy drogę 1KDL; 4. Uwaga dotyczy przyjętego wskaźnika ilości miejsc parkingowych dla obszaru oznaczonego symbolem 1 MW- 0,5 miejsca parkingowego na lokal i przyjęcie wskaźnika 1,5 miejsca parkingowego na lokal; 5. Uwaga dotyczy kwestionowania dopuszczenia budowy stacji benzynowej w obszarze 1MW/U		1MW, 1MW/U,1KD-L, 1KD-D		1. Uwaga nieuwzględniona 2. Uwaga nieuwzględniona 3. Uwaga nieuwzględniona 4. Uwaga nieuwzględniona 5. Uwaga nieuwzględniona	5. Uwaga uwzględniona	1. Uwaga nieuwzględniona 2. Uwaga nieuwzględniona 3. Uwaga nieuwzględniona 4. Uwaga nieuwzględniona	Przyjęte w planie rozwiązania w tym komunikacyjne i dotyczące parkingów były poprzedzone analizami i długotrwałymi negocjacjami. Na ich podstawie opracowano koncepcję komunikacyjną przedstawioną mieszkańcom wspólnot, a uwagi przez nie zgłoszone zostały wprowadzone do realizowanego projektu komunikacyjnego, który uzyskał wszystkie opinie i uzgodnienia w tym ZUD . Następnie rozwiązania komunikacyjne wynikające z w/w opracowania wprowadzono do realizowanego mpzp. 5.Uwaga uwzględniona na sesji Rady Miejskiej w Piasecznie w dniu 10.06.2015
2.	15.04.2015	Radny Rady Miejskiej w Piasecznie Robrt Widz	1. Uwaga dotyczy innych rozwiązań komunikacyjnych w obszarze planu tj. przedłużenie drogi 1KD-L w kierunku wschodnim przez działki na których znajdują się garaże i włączenie tej drogi bezpośrednio do istniejącego ronda znajdującego się na ul. Energetycznej 2. rezygnacja z drogi 1 KD-D 3. wnioskuje o rozpisanie konkursu na zagospodarowanie działki gminnej zlokalizowanej przy ulicy Puławskiej róg Energetycznej i wprowadzenie zmian do planu wynikających z w/w opracowania.		1MW/U		1. Uwaga nieuwzględniona 2. Uwaga nieuwzględniona 3. Uwaga nieuwzględniona		1. Uwaga nieuwzględniona 2. Uwaga nieuwzględniona 3. Uwaga nieuwzględniona	Przyjęte w planie rozwiązania w tym komunikacyjne i dotyczące parkingów były poprzedzone analizami i długotrwałymi negocjacjami. Na ich podstawie opracowano koncepcję komunikacyjną przedstawioną mieszkańcom wspólnot, a uwagi przez nie zgłoszone zostały wrp. do realizowanego projektu komunikacyjnego, który uzyskał wszystkie opinie i uzgodnienia w tym ZUD. Następnie rozwiązania komunikacyjne wynikające z w/w opr. wprowadzono do realizowanego mpzp.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 265/XI/2015
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 26 sierpnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego od zachodu wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Puławskiej, od północy, północnymi granicami działek o nr ew. 2/166, 2/178 z obr. 4 od wschodu, wschodnią granicą działki o nr ew. 2/178 z obr.4, dalej wschodnimi granicami działek o nr ew. od 2/106 do 2/123 z obr.4, od południa północną linią rozgraniczającą ul. Energetycznej.

I. Wstęp.

II. Podstawy prawne.

III. Cele i metody opracowania.

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

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

Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego od zachodu wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Puławskiej, od północy, północnymi granicami działek o nr ew.2/166, 2/178 z obr. 4 od wschodu, wschodnią granicą działki o nr ew. 2/178 z obr.4, dalej wschodnimi granicami działek o nr ew. od 2/106 do 2/123 z obr.4, od południa północną linią rozgraniczającą ul. Energetycznej.

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 nowym 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 (tj. Dz. U. poz. 199 z dnia 10 lutego 2015),

II. Podstawy prawne

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. poz. 199 z dnia 10 lutego 2015),
- Ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz.594 ze zmianami)
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603, z późn. zmianami)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz.148, z późn. zmianami)

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 wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin 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 Piaseczno

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.

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 związane 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 dla obszaru ograniczonego od zachodu wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Puławskiej, od północy, północnymi granicami działek o nr ew.2/166, 2/178 z obr. 4 od wschodu, wschodnią granicą działki o nr ew. 2/178 z obr.4, dalej wschodnimi granicami działek o nr ew. od 2/106 do 2/123 z obr.4, od południa północną linią rozgraniczającą ul. Energetycznej.

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 psf.

Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Miasta i Gminy i wielkości ruchu budowlanego.