



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 7 października 2013 r.

Poz. 9946

### UCHWAŁA Nr 1012/XXXV/2013 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 12 czerwca 2013 r.

#### **w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego od południa, zachodu i północy granicą administracyjną miasta Piaseczno oraz od wschodu ulicą Okrężną.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 23 maja 2013 r. poz. 594) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w oparciu o uchwałę nr 1222/XLI/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 listopada 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno ograniczonego od południa, zachodu i północy granicą administracyjną miasta Piaseczno oraz od wschodu ulicą Okrężną, zmienioną uchwałą nr 250/XI/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 sierpnia 2011 roku, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia wstępne**

##### **§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:**

- 1) od południa, zachodu i północy: granica administracyjna miasta Piaseczno;
- 2) od wschodu: północno – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Okrężnej oraz na odcinku zachodnia linia rozgraniczająca ul. Okrężnej, zgodnie z rysunkiem planu .

##### **§ 2. Plan, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 20 ha, składa się z następujących części:**

- 1) tekstu planu stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących :**

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia ww. przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno, w granicach obszaru objętego planem;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

**1) oznaczenia liniowe:**

- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

**2) przeznaczenie terenów:**

- a) U - tereny usług nieuciążliwych,
- b) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- c) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) ZP - tereny publicznej zieleni urządzonej,
- e) ZL - tereny lasów;

**3) klasyfikacja dróg, komunikacja:**

- a) tereny dróg publicznych:
  - KD-L – drogi lokalne,
  - KD-D – drogi dojazdowe;
- b) Pozostałe:
  - KDW – drogi wewnętrzne;

**4) ochrona środowiska i krajobrazu kulturowego:**

- a) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu 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 odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, przeważające na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
  - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt. a;
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane jako następujące inwestycje celu publicznego: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, państwowe szkoły wyższe, szkoły publiczne, publiczne obiekty ochrony zdrowia, publiczne przedszkola i domy opieki społecznej, placówki wychowawczo-opiekuńcze oraz obiekty usług kultury;
- 11) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce, wyrażoną w procentach;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej na której w planie dopuszcza się realizację budynków wraz z powierzchnią utwardzoną dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce, do powierzchni całkowitej tej działki;
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach naziemnych i podziemnych (objektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 15) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców i celom publicznym, w tym komunikację elektroczną;
- 16) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną przeznaczoną do eksponowania reklam nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 17) **znaku informacyjno-plastycznym** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej zawierające elementy informacji wizualnej obejmującej nazwę, charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;

- 18) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
  - 19) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczanego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;
  - 20) **bannerze** – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu.
  - 21) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK)** – należy przez to rozumieć obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego;
  - 22) **Strefie ochrony urbanistycznej WOChK** - należy przez to rozumieć obszar ochrony urbanistycznej utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego;
2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 5 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

**§ 6. 1. Na obszarze planu wyodrębnia się następujące jednostki terenowe funkcjonalnie jednorodne (lub mieszane), będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu wymienionymi niżej symbolami, dla których ustala się przeznaczenie i warunki zagospodarowania:**

- 1) U - tereny usług nieuciążliwych,
- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- 3) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) ZP - tereny publicznej zieleni urządzonej,
- 5) ZL - tereny lasów,
- 6) tereny dróg publicznych i komunikacji:
  - a) KD-L – drogi lokalne,
  - b) KD-D – drogi dojazdowe,
  - c) KDW – drogi wewnętrzne.

### **§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego poprzez:**

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników oraz zasad zabudowy :
  - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa,
  - b) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
  - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
  - e) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - f) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
  - g) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
  - h) kształtowania ogrodzeń;
- 3) utrzymanie istniejących obszarów lokalizacji usług z zakresu handlu i rzemiosła;

- 4) dopuszczenie zachowania, bieżącej konserwacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy:
  - a) zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane poza istniejący obrys budynku od strony dróg publicznych, od których wyznaczono te linie zabudowy, z wyjątkiem rozbudowy polegającej na ociepleniu ścian od zewnątrz budynku - poza istniejący obrys,
  - b) o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem, do czasu jej rozbiórki;
- 5) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, telekomunikacji elektronicznej, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 6) wyposażenie terenów dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami: KD-L i KD-D na rysunku planu w ujednoczone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
- 7) przeznaczenie na cele publiczne:
  - a) terenów dróg publicznych,
  - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
  - c) terenów usług publicznych;
- 8) dopuszcza się sytuowanie nieokreślonych w przepisach odrębnych:
  - a) szyldów, szyldów reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych wyłącznie na budynkach oraz w linii płotu, o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup>
  - b) reklam, znaków informacyjno-plastycznych i nośników reklamowych wyłącznie na budynkach oraz w linii płotu o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup> na terenach MN/U i nie większej niż 3 m<sup>2</sup> na terenach U; zakaz umieszczania reklam, bannerów i nośników reklamowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w granicach obszaru objętego planem;
- 9) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - a) bez uzyskania stosownej zgody na ich lokalizowanie wydanej przez zarządzającego drogą – w przypadku pasa ulicznego – lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,
  - b) w odległości do 2,5 m. od koron drzew dorosłych oraz do 10,0 m. od pni drzew młodych,
  - c) w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
  - d) w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
  - e) na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
  - f) stosowania sygnałów świetlnych spójnych z sygnałami wykorzystywanymi przez służby ratownicze.

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

### **1. Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi :**

- 1) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego telekomunikacji elektronicznej służącej łączności, dla której obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;
- 2) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo z dopuszczeniem wycinki drzew kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym lub w związku z niezbędnymi zabiegami pielęgnacyjnymi;

- 3) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany, oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
- a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej,
- 4) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym uchwałą,
- 5) **w zakresie ochrony stosunków wodnych :**
- a) zakaz niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich cieków naturalnych, rowów, kanałów, zbiorników wodnych, itp.;
  - b) wszelkie działania wykraczające poza eksploatację i konserwację wód lub urządzeń wodnych wymagają uzyskania pozwolenia wodno prawnego zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
  - c) nakaz zapewnienia dostępu do cieków wodnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz dla służb ratowniczych;
  - d) dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających (na podstawie pozwolenia wodno- prawnego);
  - e) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy,
  - f) 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;
- 6) **w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi :**
- a) zakaz składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu,
- 7) **w zakresie ochrony powietrza** należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu zapisów § 11 pkt 10;
- 8) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
- a) wszystkie tereny oznaczone symbolem MN: do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) wszystkie tereny oznaczone symbolami MN/U: do terenów mieszkaniowo – usługowych.
2. ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) ustalenia dla strefy zwykłej oraz strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 12 pkt 4;
- 2) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w § 12 pkt 4, wydzielonych przed wejściem w życie planu lub wynikających z rozwiązań przestrzennych, przedstawionych na rysunku planu (np. w związku z wyznaczonym układem komunikacyjnym) przy równoczesnym zachowaniu pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwałą;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwałą;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwałą;
- 6) dopuszczalny spadek dachu:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy wysokie, dwu- lub wielospadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
  - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
- a) 8,0 m od drogi zbiorczej,
  - b) 5,0 m od dróg lokalnych i dojazdowych,
- 8) sposób wykończenia elewacji i dachów:
- a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką i innymi materiałami naturalnymi,
  - 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;
  - d) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z blachy płaskiej łączonej na rąbek z równoczesnym zakazem pokrywania jej farbą kryjącą,
  - e) dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów odpowiednich do przyjętej geometrii dachu;
- 9) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
- a) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek,
  - b) nakaz wycofania bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
  - c) zakaz otwierania bram i furtek w ogrodzeniach na zewnątrz działki;
  - d) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0 m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) nakaz lokalizacji linii ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
  - f) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, za wyjątkiem terenów położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem 1KD-L, gdzie dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, pod warunkiem zapewnienia możliwości migracji drobnych zwierząt poprzez realizację w poziomie terenu przepustów w ogrodzeniu o wymiarach 15,0 cm na 15,0 cm, minimum co 10,0 m,
  - g) ustala się wysokość do 1,7 m,
  - h) zakaz stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - i) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą (do 60 cm nad poziom terenu) ale z przepustami o wymiarach 15,0 na 15,0 cm i minimum co 10,0 m, usytuowanymi w poziomie terenu tak, by zapewnić możliwość migracji drobnych zwierząt.

#### **§ 10. 1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:**

- 1) wyznaczenie układu komunikacyjnego zgodnie z rysunkiem planu oraz o parametrach zgodnych z tabelą § 10 ust. 2;
- 2) dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, MN/U, MN nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych wg wskaźników parkingowych określonych poniżej:

- a) minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i usług publicznych oraz nie mniej niż 2 stanowiska parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i usług publicznych,
  - b) minimum 10 stanowisk parkingowych na każdy obiekt oświaty (szkoła), dopuszcza się bilansowanie stanowisk parkingowych w liniach rozgraniczających przyległych dróg,
  - c) minimum 2 stanowiska parkingowe na 1 lokal mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej; dopuszcza się bilansowanie stanowisk parkingowych na podjeździe do garażu;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, stanowiska parkingowe należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować;
  - 4) dopuszcza się realizację stanowisk parkingowych w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa drogowego na to pozwala;
  - 5) obowiązek przestrzegania zasad lokalizowania w pasach drogowych reklam i nośników reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 8-9;
  - 6) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 7) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach o minimalnej szerokości pasa drogowego 10m.
2. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

l.p.	Symbol na planie	Nazwa ulicy	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1.	2.	3.	4.	5.
	<b>1KD-L</b> (gminna)	ul. Główna	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część przekroju drogi o zmiennej szerokości 1,5 – 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.
	<b>2KD-L</b> (gminna)	ul. Okrężna	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy )	zmienna 9,0 – 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
	<b>1KD-D</b> (gminna)	ul. Piaskowa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m.
	<b>2KD-D</b> (gminna)	ul. Zaleśna	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część przekroju drogi o zmiennej szerokości 7,5 – 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
	<b>3KD-D</b> (gminna)	ul. Zielna	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m.
	<b>4KD-D</b> (gminna)	ul. Borowa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m.
	<b>5KD-D</b> (gminna)	ul. Koszykowa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m.
	<b>6KD-D</b> (gminna)	ul. Redutowa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m.



<b>7KD-D</b> (gminna)	ul. Rumiankowa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	5,5- 10 m.
<b>8KD-D</b> (gminna)	ul. Ziołowa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 6,0- 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.
<b>9KD-D</b> (gminna)	ul. Okrężna	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 7,5 – 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
<b>1KDW</b>	bez nazwy	droga wewnętrzna	w granicach planu część przekroju drogi o zmiennej szerokości 5,5 - 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### § 11. Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację wodociągu i kanalizacji sanitarnej pod jezdniami;
- 3) wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej pod jezdnią z wyjątkiem przejść poprzecznych, oprócz kanalizacji deszczowej oraz infrastruktury niezwiązanej z drogą, w tym wodociągu i kanalizacji sanitarnej tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;
- 4) dopuszcza się zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji;
- 5) ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych, ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** :
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w oparciu o istniejącą w obszarze planu sieć wodociągową;
  - b) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
  - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
  - d) realizację nowej zabudowy poprzedzić podłączeniem działki do sieci wodociągowej;
- 7) w zakresie **gospodarki ściekowej**:
  - a) sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
  - b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
  - c) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków,
  - d) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;

**8) w zakresie odprowadzania wód opadowych:**

- a) nowe inwestycje poprzedzić przeprowadzeniem bilansu chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania oraz dostosować udział powierzchni biologicznie czynnej do możliwości zagospodarowania wód opadowych, zgodnie z bilansem,
- b) nakaz odprowadzania z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
- c) nakaz zagospodarowania nadmiaru wód opadowych w granicach własnej działki przez realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające lub do kanalizacji deszczowej po jej realizacji, gdy sposoby zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające,
- d) dopuszczenia odprowadzania nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji w ilości nie większej, niż ze zlewni naturalnej,
- e) z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji, zabudowy usługowej, oraz innych powierzchni utwardzonych do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych,
- f) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych,
- g) nakaz wyposażenia instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające,
- h) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;

**9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :**

- a) zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV,
- b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w wyłączeniu elektrowni wiatrowych,
- c) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,
- d) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączeniowe;
- e) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad kreślonych w przepisach prawa energetycznego,
- f) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
- g) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów,
- h) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- i) dopuszcza się możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- j) nakaz lokalizacji kabli średniego napięcia w pasach drogowych;

**10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz :**

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
- b) nakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- c) nakaz stosowania paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak gaz ziemny energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny,
  - d) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
  - e) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
  - f) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo-jezdnymi, o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
  - g) nakaz sytuowania gazociągu w odległości min. 0,5m od linii ogrodzeń,
  - h) nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony drogi lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
  - i) nakaz zabezpieczenia przed uszkodzeniem istniejących gazociągów podczas prac modernizacyjnych dróg;
  - j) nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** :
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne w oparciu o dostępnych operatorów,
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich;
  - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem;
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami** :
- a) nakaz zorganizowania i powszechnej dostępności systemu zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym, wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem,
  - b) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie miejsca oraz urządzenia służące do zbierania odpadów, w tym odpadów zbieranych selektywnie,
  - c) obowiązek zbierania odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i w prawie miejscowym.

## **§ 12. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) w planie zachowuje się istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną;
- 3) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki oraz minimalną szerokością frontów działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następującą minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w § 12 pkt 4;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach i wymiarach mniejszych niż określone w planie w przypadku:
  - a) powiększania o wydzieloną działką sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych,
  - b) w celu lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,

- c) jeśli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganej w planie powierzchni wynika z konieczności wydzielania terenu pod drogi wymagane ustaleniami tego planu,
- 7) nakaz zachowania minimalnej szerokości frontu działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 8) ustala się kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 60° do 120°;
- 9) w przypadku scalenia sąsiednich działek dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta,
- 10) zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z drogi głównej;
- 11) przy scalaniu i podziałach działek, na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się nakaz wydzielania terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) ustala się następujące zasady wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego:
- a) nakaz wyznaczenia dróg wewnętrznych w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
- b) nakaz stosowania szerokości wydzielanych dróg wewnętrznych zgodnie z § 10 ust.1 pkt 8,
- c) dla dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania zgodnie z § 10 ust.1 pkt 9.

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

- 1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenów niż określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej na terenach lasów (ZL), zgodnie z planami urządzenia lasów.

**§ 14. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:**

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na drogi;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów tymczasowych, realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem.

**§ 15. Ustala się stawki procentowe od wartości nieruchomości w wysokości:**

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U, MN/U - 25 %;
- 3) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem – 0 %.

**Rozdział 3.  
Ustalenia szczegółowe**

**§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: tereny usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszczone: funkcja mieszkaniowa.

**2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 12;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 6) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku usługowego z dopuszczeniem realizacji lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody lub jednego budynku gospodarczego;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 4;
- 8) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
- 9) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowy usługowej: 12,0 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne;
  - b) zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 pkt 6 i 8,
- 11) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 pkt 8,
- 12) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 9,
- 13) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 – 9;
  3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
  4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 13.
  5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
  6. Komunikacyjne zasady obsługi terenu.
- 1) zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
- 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w §10 ust.1 pkt 2.
  7. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14.
  8. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15.

**§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:**

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) podstawowe: tereny usług nieuciążliwych.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 12;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m
  - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
  - 6) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku usługowego, jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody lub jednego budynku gospodarczego;
  - 7) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz realizację lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym;

- 8) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 4;
- 9) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
- 10) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowy usługowej i mieszkaniowej: 12,0 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne;
  - b) zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 pkt 6 i 8,
- 12) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 pkt 8,
- 13) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 9,
- 14) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 – 9.
  3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
  4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 13.
  5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
  6. Komunikacyjne zasady obsługi terenu:
    - 1) zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
    - 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 10 ust.1 pkt 2.
      7. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14.
      8. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15.

**§ 18. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN:**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 12;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m
  - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
  - 6) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody lub jednego budynku gospodarczego;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 4;
- 8) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
- 9) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowy mieszkaniowej: 12,0 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne;
  - b) zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 pkt 6 i 8,

- 11) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 pkt 8,
- 12) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 9,
- 13) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 – 9.
  3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
  4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 13.
  5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
  6. Komunikacyjne zasady obsługi terenu:
    - 1) zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
    - 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w §10 ust.1 pkt 2.
  7. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14.
  8. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15.

#### **§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP:**

1. Przeznaczenie terenu: tereny publicznej zieleni urządzonej;
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz zabudowy;
  - 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
  - 3) nakaz zachowania istniejącej roślinności o ile nie zagraża ona życiu bądź zdrowiu ludzi;
  - 4) dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów w przypadku niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych związanych z utrzymaniem terenów zieleni urządzonej;
  - 5) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
  - 6) dopuszcza się lokalizację małej architektury, niekubaturowych urządzeń infrastruktury rekreacyjnej oraz innych elementów wyposażenia terenu związanych z jego przeznaczeniem;
  - 7) zakaz stosowania ogrodzeń;
  - 8) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.
    3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
    4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 13.
    5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
    6. Komunikacyjne zasady obsługi terenu: zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D.
    7. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14.
    8. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15.

#### **§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL:**

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej,
  - 2) dopuszcza się realizację liniowych i obszarowych elementów obsługi ruchu rekreacyjnego;
  - 3) nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnych;
  - 4) zakaz stosowania ogrodzeń;
  - 5) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 13 w tym nakaz prowadzenia gospodarki leśnej, zgodnie z planami urzędzenia lasów.
5. Komunikacyjne zasady obsługi terenu: zjazdy na teren z dróg dojazdowych KD-D.
6. Zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

**§ 22.** Wraz z uchwaleniem niniejszego planu części miasta Piaseczno w granicach określonych w § 1 niniejszego planu traci moc „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno”, zatwierdzony Uchwałą Nr 613/LI/1998 z dnia 29 kwietnia 1998 r.

**§ 23.** Wraz z uchwaleniem niniejszego planu części miasta Piaseczno w granicach określonych w § 1 niniejszego planu w liniach rozgraniczających ul. Okrężnej traci moc:

1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei Radomskiej i ul. Sienkiewicza”, zatwierdzony Uchwałą Nr 418/XVIII/2003 z dnia 18 grudnia 2003 r.

2. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Okrężną, Derdowskiego, Pomorską, Konopnicką, Okrężną oraz granicą administracyjną gminy Piaseczno”, zatwierdzony Uchwałą Nr 216/X/2011 z dnia 6 lipca 2011 r.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie w upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*mgr inż. Piotr Obłoz*





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 1012/XXXV/2013  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 12 czerwca 2013 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA PIASECZNA DLA OBSZARU OGRANICZONEGO :od południa , zachodu i północy granicą administracyjną miasta Piaseczno oraz od wschodu ulicą Okrężną w gminie Piaseczno ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

**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.**

**VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego od południa , zachodu i północy granicą administracyjną miasta Piaseczno oraz od wschodu ulicą Okrężną**

**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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647),

**II. Podstawy prawne**

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647),

- Ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.)

- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603, z późn. zm.)

- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz.148, z późn. zm.)

**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 południa , zachodu i północy granicą administracyjną miasta Piaseczno oraz od wschodu ulicą Okrężną w gminie 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 psf.

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

## Uzasadnienie

Do Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego od południa , zachodu i północy granicą administracyjną miasta Piaseczna oraz od wschodu ulicą Okrężną.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 oraz art. 27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm) Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr1222/XLI/2009 z dnia 18.11.2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Piaseczna obszaru ograniczonego od południa , zachodu i północy granicą administracyjną miasta Piaseczno oraz od wschodu ulicą Okrężną, zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 250/XI/2011 z dnia 24.08.2011

Stosownie do art. 17 pkt. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami ) oraz art. 39 ust.1 ustawy z dnia 3.10.2009 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie , udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz.1227 ze zmianami ) ogłoszono w prasie lokalnej „ *Gazeta Piaseczyńska* ” nr 8(166) z dnia 26.11.2009 r. poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i możliwościach składania wniosków do planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia .

Stosownie do art. 17 pkt. 10 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm), art. 39 ust. 1 i w związku z art. 46 pkt.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami ) ogłoszono w prasie lokalnej „ *Kurier Południowy* ” nr 40 (459) z dnia 28 października 2012 r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 5.11.2012 do 5.12.2012 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 28.12.2012 r.

Informacje o wnioskach i uwagach zgłoszonych w związku z udziałem społeczeństwa:

W terminach wskazanych w obwieszczeniach i ogłoszeniach w postępowaniu zbierania wniosków i uwag nie zgłoszono wniosków i uwag do realizowanego projektu planu.