



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 lipca 2012 r.

Poz. 5542

UCHWAŁA Nr 532/XXI/2012 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 16 maja 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa - Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) etap I.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), w oparciu o Uchwałę Nr 923/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 lutego 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa - Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) oraz Uchwałę Nr 467/XIX/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 14 marca 2012r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 923/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 lutego 2009r., 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 Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa - Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) etap I, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: oś ulicy Jana Pawła II;
- 2) od wschodu: oś ulicy Wojska Polskiego;
- 3) od południa: oś ulicy Sienkiewicza;
- 4) od zachodu: zachodnia granica terenów kolejowych, południowa linia rozgraniczająca ulicy Nadarzyńskiej, zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Dworcowej, południowa linia rozgraniczająca ulicy Lotników, wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Poniatowskiego.

§ 2. Plan, którego obszar obejmuje teren o powierzchni ok. 49ha, składa się z następujących części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia liniowe:
 - a) granice planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) przeznaczenie:
 - a) U – tereny usług nieuciążliwych,
 - b) UP – tereny usług publicznych,
 - c) U-Os – tereny usług oświaty (szkoła),
 - d) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych,
 - f) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - g) P-S – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - h) ZP – tereny zieleni publicznej wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego,
 - i) Ws – tereny wód powierzchniowych,
- 3) klasyfikacja ulic, komunikacja:
 - a) tereny ulic publicznych:
 - KD-G – drogi główne,
 - KD-Z – drogi zbiorcze,
 - KD-L – drogi lokalne,
 - KD-D – drogi dojazdowe;

b) pozostałe oznaczenia:

- główne zjazdy na tereny z dróg publicznych;

4) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych:

- a) usługi w parterach budynków;

5) ochrona środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowanie zieleni:

- a) obiekty włączone do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- b) granica strefy uciążliwości kolei- 120,0 m,

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 planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 4) celu publicznym – należy przez to rozumieć inwestycje i cele, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 6) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu jako przeważające na danym terenie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 10) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie terenu niż podstawowe, uzupełniające przeznaczenie podstawowe;
- 11) 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;
- 12) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 13) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 15) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków) oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;

- 16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej (w ich obrzysie zewnętrznym) do powierzchni całkowitej tej działki;
- 17) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (objektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrzys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadazeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 18) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców i celom publicznym, w tym komunikację elektroniczną;
- 19) 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;
- 20) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 21) 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.
- 22) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
- 23) 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;
- 24) bannerze – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 6. 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) UP – tereny usług publicznych,
- 3) U-Os – tereny usług oświaty (szkoła),
- 4) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- 6) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 7) P-S – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 8) ZP – tereny zieleni publicznej wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego,
- 9) Ws – tereny wód powierzchniowych,
- 10) tereny ulic publicznych:
 - a) KD-G –droga główna,
 - b) KD-Z –drogi zbiorcze,
 - c) KD-L –drogi lokalne,
 - d) KD-D –drogi dojazdowe.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu 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) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach o innym przeznaczeniu ustalonym w planie;
- 5) dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację, remonty, przebudowę oraz nadbudowę istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem ustalonym w planie;
- 6) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się bieżącą konserwację tej zabudowy oraz możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, ustalając jednocześnie możliwość jej rozbudowy i odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 7) 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;
- 8) 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);
- 9) przeznaczenie na cele publiczne:
 - a) terenów dróg publicznych,
 - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
 - c) terenów usług publicznych;
- 10) dopuszcza się sytuowanie nieokreślonych w przepisach odrębnych:
 - a) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż $1,5\text{m}^2$ w obszarach MN, MW, MW/U wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych;
 - b) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż $6,0\text{m}^2$ w obszarach UP, U-Os, U;
 - c) nośników reklamowych oraz reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 15m^2 w obszarze P-S;
- 11) 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 2,5m 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,
- 12) nakaz dostosowania na terenach przeznaczonych na cele publiczne urządzeń ruchu pieszego takich, jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania 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;
- b) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
- c) 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 szczególnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej,
 - garaży w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- d) na obszarach z lokalizacją funkcji chronionych, które znajdują się w strefie uciążliwości związanej z przebiegiem torów kolejowych nakaz stosowania w budynkach rozwiązań technicznych eliminujących odczuwalność uciążliwości linii kolejowej dla użytkowników budynku;
- e) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym uchwałą,
- f) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
 - zakaz niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich obiektów naturalnych bądź sztucznych, mogących spełniać rolę „odprowadzalnika” bądź „magazynu” wód, w szczególności cieków naturalnych, rowów, kanałów, zbiorników wodnych, itp.;
 - wszelkie działania wykraczające poza eksploatację i konserwację wód lub urządzeń wodnych wymagają uzyskania pozwolenia wodno prawnego,
 - nakaz zapewnienia dostępu do cieków wodnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych;
 - dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających (na podstawie pozwolenia wodno- prawnego, o ile dla danej inwestycji jest potrzebne);
 - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy Kanału piaseczyńskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS;
 - zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 25 m od granicy Kanału Piaseczyńskiego;
 - przeznaczenie 10m pasa terenu wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego pod zieleń publiczną bez prawa zabudowy,

- nakaz uzgadniania ze służbami odpowiedzialnymi za eksploatację cieków wodnych, wszelkich inwestycji bezpośrednio związanych z tymi obiektami (takich jak np. budowa mostów/ przepustów, prowadzenie infrastruktury technicznej, zrzut ścieków);
 - 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.
 - zakaz odprowadzania wód opadowych do Kanału Piaseczyńskiego do czasu jego przebudowy; po przebudowie dopuszcza się zrzuty wód opadowych do Kanału, po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego;
 - inwestycje bezpośrednio związane z Kanałem Piaseczyńskim oraz realizowane na terenach przyległych do Kanału, tj. 1P-S, 1UP, 1U-Os, 2U, 3U,4U, 1MW/U, 1MN, 2MW/U, 3MW/U, 1÷ 6 ZP, 1KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 5KD-D muszą być uzgodnione z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,
- g) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
- zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady – w tym gruz,
- h) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne wynikające z przepisów odrębnych,
- i) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
- wszystkie tereny oznaczone symbolem MN i MW: do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - wszystkie tereny oznaczone symbolami MW/U: do terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - tereny oznaczone symbolami U-Os do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz ochrony istniejących obiektów o walorach kulturowych,
 - b) wprowadzanie nowej zabudowy harmonizującej z krajobrazem otoczenia.
- § 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- 1) wskazanie budynku przy ul. Kniaźwiczka 29, znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) zakaz wykonywania wszelkich prac związanych z prowadzeniem robót budowlanych przy obiekcie zabytkowym i w jego otoczeniu, zmiany kształtu bryły budynku oraz cech charakterystycznych jego wystroju zewnętrznego a także zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku oraz podejmowania innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektu bez zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- § 10. 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 § 13 ust. 1 pkt 3 i 4;
 - 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 5) dopuszczalny spadek dachu:
 - a) dachy wysokie, dwu- lub wielospadowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,

- dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
- a) 10,0m od ulicy głównej,
 - b) 5,0m od ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych,
 - c) wzdłuż granic działek budowlanych - w przypadkach gdzie nowopowstała zabudowa będzie przylegała całą długością swojej ściany do istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej;
 - d) 25,0m od granicy Kanału Piaseczyńskiego
- 7) 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;
- 8) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
- a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni,
 - b) o wysokości od 1,5 do 1,7m,
 - c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych wyłącznie na terenach zagospodarowanych na cele produkcyjno - składowe,
 - d) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą, ale z przepustami w poziomie terenu zapewniającymi możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny,
 - e) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych: zbiorczych (KD-Z), lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg,
 - g) zakaz otwierania bram i furtek w ogrodzeniach na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej, i w miejscu sytuowania bram wjazdowych,
 - h) nakaz lokalizacji linii ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gaziociągu,
 - i) dla budownictwa jednorodzinnego lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.
- § 11.1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:
- 1) przebudowę istniejących na obszarze planu dróg z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów dla:
 - a) oznaczonej symbolem 1KD-G drogi głównej – ul. Sienkiewicza (w granicach planu, do osi ulicy),
 - b) oznaczonych symbolami KD-Z – dróg zbiorczych,
 - c) oznaczonych symbolami KD-L – dróg lokalnych i KD-D – dojazdowych;
 - 2) zakaz zjazdów na posesje z drogi głównej 1KD-G (ul. Sienkiewicza);
 - 3) dopuszczone skrzyżowania drogi głównej 1KD-G (ul. Sienkiewicza) z drogą zbiorczą 1KD-Z (ul. Wojska Polskiego);
 - 4) zjazdy na prawy skręt z drogi głównej 1KD-G (ul. Sienkiewicza) w drogi 3KD-D i 4KD-D poprzez drogi 7KD-L i 2KD-D;
 - 5) zakaz wprowadzania zjazdów oraz skrzyżowań innych, niż określone w ust. 1 pkt 3 i 4 niniejszego paragrafu oraz oznaczenia na rysunku planu;

- 6) dla odcinków dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego (6,0m) oraz umożliwiającą dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 7) dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, UP, U-Os, MN, MW, MW/U, P-S ustala się wymóg spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych poniżej:
- minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług i usług publicznych oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług i usług publicznych,
 - minimum 10 miejsc parkingowych na każdy obiekt oświaty (szkoła), dopuszcza się realizację w liniach rozgraniczających przyległych dróg;
 - minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, przy czym 15% miejsc parkingowych należy realizować w poziomie terenu jako miejsca parkingowe ogólnodostępne,
 - dopuszcza się lokalizowanie wymaganych ogólnodostępnych miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, jednak miejsc tych nie wlicza się do wymaganego wskaźnika miejsc parkingowych określonych dla budynków wielorodzinnych,
 - minimum 2 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów na obszarach produkcyjno-magazynowych;
- 8) nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w liczbie wynikającej z ustalonych w uchwale wskaźników;
- 9) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa ulicznego na to pozwala;
- 10) nakazuje się wyposażenie ulic w chodniki i przejścia dla pieszych;
- 11) obowiązek przestrzegania zasad lokalizowania w pasach ulicznych reklam i nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 ust. 1 pkt 10 i 11 uchwały;
- 12) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w ulicach o minimalnej szerokości pasa drogowego 10m;
- 14) dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, ustala się min. szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m.

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
IKD-G (województwa)	ul. Sienkiewicza	główna (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część przekroju drogi o szerokości 9,5 – 21,5m; zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi; po północnej stronie drogi zachowanie przebiegu kolejki wąskotorowej.

1KD-Z (gminna)	ul. Wojska Polskiego	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część przekroju drogi o szerokości 9,5 - 20,0m; zakaz lokalizacji w pasie ulicznym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2KD-Z (gminna na odc. od ul. Wojska Polskiego do ul. Dworcowej, powiatowa na odcinku od ul. Dworcowej do 3KD-Z)	ul. Jana Pawła II	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część przekroju drogi o szerokości 10,0; zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
1KD-L (gminna)	ul. Dworcowa	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	16, m; zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2KD-L (gminna)	ul. Nadarzyńska	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 12,0 – 15,0m.
3KD-L (gminna)	ul. Nadarzyńska	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 12,0 – 15,0m.
4KD-L (gminna)	ul. Saperów	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0m.
5KD-L (gminna)	ul. Lotników	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0m.
6KD-L (gminna)	ul. J. Poniatowskiego	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0m.
7KD-L (gminna)	ul. Bema	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0m.
1KD-D (gminna)	ul. bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0m; zjazd z drogi zbiorczej 2KD-Z wyłącznie na prawy skręt.
2KD-D (gminna)	ul. K. Kniaziewicza	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0m
3KD-D (gminna)	ul. bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0m
4KD-D (gminna)	ul. bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0m
5KD-D (gminna)	ul. Żytnia (projektowana)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	13,0m

§ 12. 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;
- 3) wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, pod jezdnią, z wyjątkiem przejść poprzecznych, przy czym dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z drogą w obrębie jezdni tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;
- 4) dopuszcza się, bez zmiany planu, zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji, 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;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych i budynków oraz założenia przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami,
 - b) utrzymanie wodociągów w ulicach:
 - Jana Pawła II,
 - Nadarzyńskiej,
 - Towarowej (od ul. Dworcowej do torów kolejowych),
 - Dworcowej,
 - J. Poniatowskiego,
 - Saperów,
 - Lotników,
 - J. Bema,
 - K. Kniaziewicza,
 - 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;
- 6) w zakresie gospodarki ściekowej i wód opadowych:
- a) ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych 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,
 - c) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni,
 - d) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
 - e) zakaz realizacji zbiorników na nieczystości (szamb);
 - f) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - 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,
 - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - 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 opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające,
 - z dróg publicznych, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 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 jej realizacji, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych. Obowiązek dostosowania powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej do potrzeb i możliwości związanych z zagospodarowaniem wód;
 - dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.

- nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające;
 - 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.
 - dopuszczenie zrzutu wód opadowych do Kanału Piaseczyńskiego po przebudowie Kanału i po uzyskaniu pozwolenia wodno prawnego,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,
 - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,
 - c) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej przez Zakład Energetyczny w oparciu o warunki przyłączeniowe (wydane na wniosek poszczególnych inwestorów) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki,
 - d) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
 - e) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów,
 - f) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
 - g) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
 - h) możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej oraz indywidualne ogrzewanie jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
 - b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się stosowanie 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) przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
 - f) nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony ulicy lub w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
 - g) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnymi, o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - i) nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią,

- 9) w zakresie telekomunikacji:
- pełen dostęp do usług telefonii stacjonarnej i komórkowej
 - dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń telekomunikacji elektronicznej w obszarze planu z wyjątkiem terenów dróg;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz ustala się obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i w prawie miejscowym,
 - wywóz systemem zorganizowanym odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem, przy czym firmy świadczące te usługi powinny posiadać stosowne decyzje.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- w planie adaptuje się istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną;
- 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;
- ustala się następującą minimalną powierzchnię działek budowlanych:
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 800m² dla zabudowy bliźniaczej 450m² na segment domu bliźniaczego,
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MW – 1000m²;
- dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w § 15 ust. 1 pkt 4;
- dopuszcza się, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, scalenie sąsiadujących działek i ich podział, o ile ich kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu;
- ustala się nakaz zachowania minimalnej szerokości działek, dla terenów zabudowy mieszkaniowej:
 - 18,0m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla działek o minimalnej powierzchni 800m²,
 - 14,0m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla działek o minimalnej powierzchni 450m²;
 - 20,0m dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla działek o minimalnej powierzchni 1000m²;
- ustala się minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: 75°, a optymalny: 90°;
- ustala się zakaz dokonywania scaleń i podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z ulicy głównej (ul. Sienkiewicza);
- przy scalaniu i podziałach działek, na terenach przylegających do ulic publicznych, wprowadza się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- ustala się zakaz podziałów terenów, niezgodnych z planem miejscowym;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach produkcyjno – magazynowych oraz produkcyjno – magazynowych i usługowych;

- 3) dopuszcza się lokalizację usług oświaty w strefie uciążliwości związanej z przebiegiem linii kolejowej pod warunkiem zastosowania rozwiązań eliminujących drgania i zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zabudowy wielorodzinnej MW.

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

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację należącą do układu podstawowego miasta;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:
 - a) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych na terenach przeznaczonych na cele publiczne (tj. na terenach: usług oświaty U-Os);
- 4) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem.

§ 16.1. Dla terenów, w stosunku do których nastąpi w wyniku uchwalenia planu wzrost ich wartości ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem U: 20 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20 %;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MW – 20 %;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, MW/U, UP/KS – 20%;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem UP, P-S, P-S/U: 25 %;
- 6) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem, a nie wymienionych w tym paragrafie – 0%.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

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

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1)1) podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny usług; 2) dopuszczone: <ol style="list-style-type: none"> a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie ustala się; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%; 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 80%; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0; 5) linie zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic; b) 25,0 m od linii brzegu Kanału Piaseczyńskiego 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m 7) minimalna wysokość zabudowy: 8,0 m; 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5; 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7;

	10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8; 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej; 3) na terenie 1U, 2U, 3U, 4U zakaz realizacji kondygnacji podziemnych nowych budynków; 4) dopuszcza się zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni przepuszczalnych z udziałem roślinności okrywowej.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) 1U: z drogi lokalnej 1KD-L, b) 2U: z drogi lokalnej 7KD-L i dojazdowej 4KD-D, c) 3U: na prawy skręt z drogi lokalnej 2KD-L; 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny usług publicznych; 2) dopuszczone: a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy; 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: a) zgodnie z rysunkiem planu; 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych nowych budynków; 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%; 5) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 80%; 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0; 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m 8) minimalna wysokość zabudowy 8,0 m (2 kondygnacje); 9) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5; 10) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7; 11) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8; 12) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej;

	3) dopuszcza się zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni pół-przepuszczalnych
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) 1UP - z drogi zbiorczej 2KD-Z oraz lokalnej 2KD-L, 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-Os:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny usług oświaty; 2) dopuszczone: a) na terenie działki nr 11 zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową do czasu realizacji ustaleń planu, b) usługi nieuciążliwe o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni całkowitej obiektu o funkcji podstawowej; c) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: a) zgodnie ze stanem istniejącym; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 10% 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 90% 4) wskaźnik intensywności zabudowy na działce: a) minimalny: 0,5; b) maksymalny: 3,0; 5) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m 6) minimalna wysokość zabudowy nie ustala się; 7) linie zabudowy: a) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic; b) 25,0 m od linii brzegu Kanału Piaseczyńskiego 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5; dopuszcza się przekrycie nietypowe np. dla hali sportowej; 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7; 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8; 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) na terenie 1U-Os zakaz realizacji kondygnacji podziemnych nowych budynków; 3) dopuszcza się zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni pół-przepuszczalnych.

Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) 1U-Os: z drogi zbiorczej 2KD-Z oraz lokalnej 1KD-L i dojazdowej 5KD-D; 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; 2) dopuszczone: a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkaniowe jednorodzinne o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, c) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej: a) 800 m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o minimalnej szerokości 18,0 m, b) 450 m ² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (pod jeden segment) o minimalnej szerokości 14,0 m; c) 250 m ² dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej (pod jeden segment) i minimalnej szerokości 8,0 m; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%, 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8; 5) linii zabudowy: a) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic; b) 25,0 m od linii brzegu Kanału Piaseczyńskiego 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy mieszkaniowej: 12,0 m b) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0 m, nie więcej niż 1 kondygnacja z wysokim dachem; 7) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się; 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5; 9) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej; 10) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7; 11) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego (ewentualnie segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej) oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego;

	<p>12) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych;</p> <p>13) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8;</p> <p>14) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.</p>
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone.</p> <p>2) na terenach 1MN dopuszczenie zabudowy w obszarach zlokalizowanych w sąsiedztwie pasa zieleni wzdłuż kanału piaseczyńskiego po sporządzeniu ekspertyzy geologiczno- inżynierskiej i spełnieniu w projekcie budowanym sformułowanych w ekspertyzie wytycznych.</p> <p>3) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN zakaz budowy podziemnych obiektów kubaturowych, w szczególności podpiwniczania budynków oraz wykonywania garaży podziemnych,</p> <p>4) nakaz ochrony obiektu należącego do wojewódzkiej ewidencji zabytków zgodnie z § 9.</p> <p>5) dopuszcza się zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni półprzepuszczalnych.</p>
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<p>1) zjazdy na teren:</p> <p>a) z dróg lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D);</p> <p>2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.</p>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<p>1) podstawowe:</p> <p>a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>b) tereny usług,</p> <p>2) dopuszczone:</p> <p>a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.</p>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej: nie ustala się;</p> <p>2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%</p> <p>3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 70%</p> <p>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;</p> <p>5) linii zabudowy</p> <p>a) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic;</p> <p>b) 25,0 m od linii brzegu Kanału Piaseczyńskiego</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m;</p> <p>7) minimalna wysokość zabudowy: 9,0 m;</p> <p>8) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>9) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5;</p>

	<p>10) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7;</p> <p>11) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8;</p> <p>12) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.</p>
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczalne;</p> <p>2) na terenach 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U dopuszczenie zabudowy w obszarach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie pasa zieleni wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego po sporządzeniu ekspertyzy geologiczno-inżynierskiej i spełnieniu w projekcie budowanym sformułowanych w ekspertyzie wytycznych.</p> <p>3) dopuszcza się zachowanie i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego;</p> <p>4) dla terenów oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U zakaz budowy podziemnych obiektów kubaturowych, w szczególności podpiwniczania budynków oraz wykonywania garaży podziemnych.</p> <p>5) dopuszcza się zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni półprzepuszczalnych.</p>
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<p>1) zjazdy na teren:</p> <p>a) z dróg lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D);</p> <p>2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.</p>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<p>1) podstawowe:</p> <p>a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>2) dopuszczone:</p> <p>a) usługi nieuciążliwe wbudowane w obiekty mieszkalne,</p> <p>b) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy,</p> <p>c) tereny zieleni, sportu i rekreacji na działce nr ew. 22 z obręb 38.</p>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m²;</p> <p>2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25%</p> <p>3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 75%</p> <p>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5;</p> <p>5) linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic;</p> <p>6) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) 14,0 m dla budynków w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>b) 17,0 m dla budynków w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do lica budynku,</p> <p>c) 20,0 m dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy w stosunku do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> 7) minimalna wysokość zabudowy nie ustala się; 8) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków, m.in. zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczona powierzchnia usług 30% powierzchni całkowitej obiektów; 9) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5; 10) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7; 11) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8; 12) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> 1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) dopuszcza się zachowanie i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu wprowadzenia funkcji podstawowej; 3) dopuszcza się zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni półprzepuszczalnych.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	<ul style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<ul style="list-style-type: none"> 1) zjazdy na teren: <ul style="list-style-type: none"> a) z dróg lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D); 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P-S

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ul style="list-style-type: none"> 1) podstawowe: <ul style="list-style-type: none"> a) tereny produkcyjno-magazynowe; 2) dopuszczone: <ul style="list-style-type: none"> a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej nie ustala się; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%; 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 80%; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5; 5) linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic; 6) maksymalna wysokość zabudowy 14,0 m 7) minimalna wysokość zabudowy nie ustala się; 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5; 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7; 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8; 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> 1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) dopuszcza się zachowanie i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu wprowadzenia funkcji podstawowej;

Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 niniejszej uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z dróg lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D); 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zieleni publicznej- pas o szerokości 10m wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego; 2) dopuszczone: a) ciągi piesze, pieszo-jezdne i infrastruktura obsługi technicznej terenu.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 90%; 2) nakaz wprowadzenia nowych kompozycji roślinności niskiej i szpalerów drzew, z wykorzystaniem ozdobnych gatunków roślin; 3) nakaz wprowadzenia ciągów pieszych; 4) nakaz wprowadzenia jednakowych elementów wyposażenia terenu (tj. ławek, koszy na śmieci itp.); 5) nakaz uwzględnienia wzdłuż rowów, równoległe do nich, pasów terenu o szerokości 6,0 m w celu zapewnienia technicznych warunków dla oczyszczania rowów;
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z drogi lokalnej 1KD-L, b) z drogi dojazdowej 1KD-D.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-3Ws:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny wód śródlądowych- Kanał Piaseczyński
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) zachowanie przepustowości i ciągłości cieków wodnych; 2) zakaz grodzenia; 3) zakaz wprowadzania zabudowy; 4) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe.
4. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) ustala się 0%

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

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

§ 27.1. Traci moc w zakresie objętym granicami tego planu „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza” przyjęty Uchwałą Nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998r i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna przyjęty Uchwałą Nr 365/XVI/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20.11. 2003r.

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

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:
Hanna Krzyżewska

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 532/XXI/2012
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 16 maja 2012r.

Wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29)

lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię /nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piasecznie załącznik do uchwały nr 532/XXI/2012. z dnia 16.05.2012r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	16.02.2012r.	p. Bogdan Bogucki	Zgłaszający uwagę wskazuje na rozszerzenie obszaru uciążliwości terenów kolei z 50 do 120m i wnosi: 1. rozważenie zniesienia ograniczeń w użytkowaniu wynikających z uciążliwości, ew. po zastosowaniu odp. technologii, np. ekranów akustycznych, 2. wprowadzenie niższych stawek podatku od nieruchomości w tym obszarze, 3. możliwość umorzenia podatku w sytuacji gdy nieruchomość nie przynosi dochodu w zw. z nałożonymi ograniczeniami.	Działki przy ul. Dworcowej 15	2P-S/U		1. – 2. – 3. –		1. – 2. – 3. –	1. ustalenia zgodne ze Studium Gm. Piaseczno; 2. nie dotyczy procedury planistycznej; 3. nie dotyczy procedury planistycznej;
2.	16.02.2012r.	p. Elżbieta Rzeszutek – Pasiecznik p. Michał Pasiecznik p. Piotr Pasiecznik	Zgłaszający uwagę wnosi o: 1. korektę definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” tak, by nie dotyczyła ona kondygnacji podziemnych budynków; 2. zastosowanie definicji „maksymalnej wysokości zabudowy” zgodnej z obowiązującymi przepisami odrębnymi; 3. dodanie słów „garaży w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej” do wyjątków od zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - §8.1 p. c; 4. zaniechanie wprowadzania granic uciążliwości od kolei wąskotorowej w ul. Sienkiewicza; 5. zmianę wskaźnika parkingowego dla zabudowy wielorodzinnej i ustalenie wymogu 1 mp na każdy lokal mieszkalny oraz 2 mp w przypadku lokali o pow. większej niż 75m ² oraz nakaz realizacji 5% mp w poziomie terenu (przynajmniej w odl. 800m od dworca PKP); 6. obniżenie kategorii ul. Poniatowskiego z drogi lokalnej KD-L do dojazdowej KD-D; 7. przedłużenie planowanej drogi 3KD-D na teren 1MW (na dz. ew. nr 11 i 18/2) i zaniechanie realizacji placu do zawracania; 8. sprecyzowanie zapisów dot. realizacji dróg wewnętrznych (w §7 p.7 i §11.1 p.14) oraz dot. zjazdów na prawy skręt z ul. Sienkiewicza (§11.1 p.4); 9. zmianę stawki procentowej w wysokości 20%; 10. zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 14m na 17m – zgodnie z realizowaną zabudową przy ul. Poniatowskiego.	Działki nr ew. 12/1, 12/2, 13, 16 z obrębu nr 38 oraz 11, 67 z obrębu nr 38	7MW/U	2. + 3. + 5. +/- 7. +/- 10. +/-	1. – 4. – 5. +/- 6. – 7. +/- 8. – 9. – 10. +/-	2. + 3. + 5. +/- 7. +/- 10. +/-	1. – 4. – 5. +/- 6. – 7. +/- 8. – 9. – 10. +/-	1. nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące kondygnacji podziemnych wynikają z uzgodnień planu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych 2. przyjęto; 3. przyjęto; 4. ustalenia zgodne ze Studium Gm. Piaseczno; 5. obniżono współczynnik do 1,5 mp na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy zachowaniu 15% tych miejsc jako ogólnodostępnych w poziomie terenu z dopuszczeniem lokalizowania ich w liniach rozgraniczających ulic. Miejsca parkingowe w liniach rozgraniczających ulic wyznaczonych na rysunku planu nie będą wliczane do bilansu wg. wymaganego wskaźnika mp; 6. przedmiotowa ulica stanowi ważny element układu komunikacyjnego obsługującego ten teren; 7. korekta zgodnie ze stanem istniejącym; 8. w ustaleniach planu brak sprzeczności. W planie przyjęto minimalną szerokość dróg wewnętrznych 8,0 m - dotyczy nowych dróg; 9. w przypadku przedmiotowego terenu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości więc stawka nie będzie naliczana; 10. w planie przyjęto ustalenia odnośnie wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług a) w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej - 14 m b) w drugiej linii zabudowy w stosunku do zabudowy jednorodzinnej - 20m c) plan dopuszcza wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - 17 m w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do lica budynku
3.	16.02.2012r.	p. Paweł Bukowski	Zgłaszający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia z planowanych terenów zabudowy usług publicznych oraz terenów komunikacji na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny usług.	Działki nr ew. 49	2UP/KS		–		–	Uwaga odrzucona – na przedmiotowym terenie planowany jest parking strategiczny P+R.
4.	17.02.2012r.	p. Izabella Rybczyńska	1. Zgłaszający uwagę wnosi o wstrzymanie prac nad niniejszym Planem do czasu uchwalenia opracowywanej zmiany Studium gm. Piaseczno; 2. Zgłaszający uwagę wskazuje na obniżenie wartości nieruchomości oraz ograniczenie interesu prawnego poprzez ustalenia projektu planu w tym: a) ograniczenie zabudowy oraz budowy usług nieuciążliwych; b) podwyższenie wskaźnika miejsc parkingowych niezgodnie ze	Działka nr ew. 17 z obrębu 38	1MW	2b+ 2c+/- 2d+/- 2e+/-	1. – 2.a – 2c+/- 2d+/- 2d+/- 2e+/- 3. – 4. – 5. –	2b+ 2c+/- 2d+/- 2e+/-	1. – 2.a – 2c+/- 2d+/- 2d+/- 2e+/- 3. – 4. – 5. –	1. uwaga bezzasadna – zmiana studium nie dotyczy ustaleń projektu planu; 2. projekt planu ma na celu uszczegółowienie zapisów obowiązującego planu i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących norm i przepisów odrębnych; a) plan ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usług nieuciążliwych jako przeznaczenie dopuszczone b) obniżono współczynnik do 1,5 mp na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym.

			Studium i obowiązującym Planem, c) ograniczenie wysokości, d) intensywności e) powierzchni biologicznie czynnej 3. Zgłaszający uwagę wskazuje na niegospodarność Gminy wynikającą z kolejnego wyłożenia Planu do publicznego wglądu; 4. Zgłaszający uwagę wnioskuję o pozostawienie ustaleń obowiązującego Planu na wnioskowanym obszarze; 5. Zgłaszający uwagę wskazuje na nieaktualność prognozy skutków finansowych.							przy zachowaniu 15% tych miejsc jako ogólnodostępnych w poziomie terenu z dopuszczeniem lokalizowania ich w liniach rozgraniczających ulic. Miejsca parkingowe w liniach rozgraniczających ulic wyznaczonych na rysunku planu nie będą wliczane do bilansu wg. wymaganego wskaźnika mp; c) w planie przyjęto ustalenia odnośnie wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej -14 m - w drugiej linii zabudowy w stosunku do zabudowy jednorodzinnej – 20m - plan dopuszcza wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – 17 m w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do lica budynku d) zwiększono intensywność zabudowy na 2,5 e) zmniejszono o powierzchnię biologicznie czynną do 25% 3. uwaga bezzasadna – przedmiotowy projekt planu wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy; 4. projekt planu ma na celu uszczegółowienie zapisów obowiązującego planu i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących norm i przepisów odrębnych; 5. uwaga bezzasadna.
5.	17.02.2012r.	p. Halina i Jacek Kadubowsy	1. Zgłaszający uwagę wskazuje na niezgodność ustaleń projektu planu z dotychczas obowiązującym Planem z 1998r. w zakresie: a) ograniczenia podstawowego i dopuszczonego przeznaczenia, b) ustalenia minimalnej pow. działki, c) ustalenia min. szerokości działki, d) ustalenia min. pow. biologicznie czynnej, e) ustalenia maks. pow. zabudowy, f) ustalenia maks. wskaźnika intensywności zabudowy, g) ograniczenia wysokości zab., h) ograniczenia lokalizowania usług jedynie w parterach i do 30% pow. zabudowy, i) ograniczenia stosowania kolorystyki pokryć dachowych – wniosek o dopuszczenia stosowania dachówki ceramicznej oraz pokryć w odcieniu szarości, j) ograniczeń w stosowaniu ogrodzeń §10, p.8 f-h, k) ograniczeń w stosowaniu reklam §7, p. 10-13, l) zakazu wprowadzania przeznaczenia innego niż podstawowe i dopuszczone, m) zapisu dotyczącego wymaganej służebności gruntowej dla infrastruktury §12 p.4, n) ustalenia wskaźnika miejsc parkingowych §11.1 p.7, o) ustanowienia renty planistycznej w wysokości 20%; 2. Zgłaszający uwagę wnioskuję o korektę edytorską w tytule §22.	Działka nr ew. 17 z obrębu 38	1MW	2. +	1. –	2. +	1. –	1. projekt planu ma na celu uszczegółowienie zapisów obowiązującego planu i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących norm i przepisów odrębnych; 2. przyjęto.
6.	17.02.2012r.	p. Ewa Kuś	1. Zgłaszający uwagę wnioskuję o odrzucenie projektu planu wobec niezgodności ustaleń projektu planu z dotychczas obowiązującym Planem z 1998r. w zakresie: a) ograniczenia wysokości zab., b) ograniczenia budowy usług nieuciążliwych, c) podwyższenia wskaźnika miejsc parkingowych, d) zmiany min. pow. biologicznie czynnej, e) zmiany maks. pow. zabudowy, f) zmiany maks. wskaźnika intensywności zabudowy.	Działka nr ew. 17 z obrębu 38	1MW		1. –		1. –	1. projekt planu ma na celu uszczegółowienie zapisów obowiązującego planu i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących norm i przepisów odrębnych.
7.	17.02.2012r.	p. Włodzimierz Nalewczyński	Zgłaszający uwagę kwestionuje: 1. przeznaczenie przedmiotowych działek na tereny zieleni publicznej ZP; 2. odsunięcie linii zabudowy od Kanału Piaseczyńskiego.	Działka nr ew. 36 i 58 z obrębu 38	3ZP, 4ZP, 1MW/U, 1MN		1. – 2. –		1. – 2. –	1. przedmiotowe ustalenia służą zabezpieczeniu zabudowy oraz odpowiedniej chłonności gruntu w związku z ryzykiem okresowych zalań z Kanału Piaseczyńskiego; 2. jw.
8.	17.02.2012r.	p. Zofia Prasal	Zgłaszający uwagę kwestionuje: 1. planowane przeznaczenie dz. nr ew. 22 pod zab. wielorodzinną i wskazuje na zapotrzebowanie na tereny zieleni, sportu i rekreacji; 2. rezygnację z ul. Nad Perelką.	Działka nr ew. 22 z obrębu 38, 35,36,42 z obrębu 16	1MW	1. +/-	1. +/- 2. –	1. +/-	1. +/- 2. –	1. dla wnioskowanej działki w ustaleniach planu dopuszczono zagospodarowanie w formie terenów zieleni, sportu i rekreacji;
9.	20.02.2012r.	p. Maria Miernik	1. Zgłaszający uwagę wskazuje na obniżenie wartości nieruchomości oraz ograniczenie interesu prawnego poprzez ustalenie projektu planu w tym: a) ograniczenie zabudowy oraz budowy usług nieuciążliwych;	Działka nr ew. 14 z obrębu 38	1MW	2b+ 2c+/- 2d+/- 2e+/-	1. – 2.a – 2c+/- 2d+/- 2e+/- 3. – 4. –	2b+ 2c+/- 2d+/- 2e+/-	1. – 2.a – 2c+/- 2d+/- 2e+/- 3. – 4. –	1. uwaga bezzasadna – zmiana studium nie dotyczy ustaleń projektu planu; 2. projekt planu ma na celu uszczegółowienie zapisów obowiązującego planu i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących norm i przepisów odrębnych;

			<p>b) podwyższenie wskaźnika miejsc parkingowych niezgodnie ze Studium i obowiązującym Planem,</p> <p>c) ograniczenie wysokości,</p> <p>d) intensywności</p> <p>e) powierzchni zabudowy;</p> <p>2. Zgłaszający uwagę wnioskuję o wstrzymanie prac nad niniejszym Planem do czasu uchwalenia opracowywanej zmiany Studium gm. Piaseczno;</p> <p>3. Zgłaszający uwagę wskazuje na niegospodarności Gminy wynikającą z kolejnego wyłożenia Planu do publicznego wglądu;</p> <p>4. Zgłaszający uwagę wnioskuję o pozostawienie ustaleń obowiązującego Planu na wnioskowanym obszarze;</p> <p>5. Zgłaszający uwagę wskazuje na nieaktualność prognozy skutków finansowych.</p>				5. -		5. -	<p>a) plan ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usług nieuciążliwych jako przeznaczenie dopuszczalne</p> <p>b) obniżono współczynnik do 1,5 mp na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy zachowaniu 15% tych miejsc jako ogólnodostępnych w poziomie terenu z dopuszczeniem lokalizowania ich w liniach rozgraniczających ulic. Miejsca parkingowe w liniach rozgraniczających ulic wyznaczonych na rysunku planu nie będą wliczane do bilansu wg. wymaganego wskaźnika mp;</p> <p>c) w planie przyjęto ustalenia odnośnie wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i usług</p> <p>- w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej - 14m</p> <p>- w drugiej linii zabudowy w stosunku do zabudowy jednorodzinnej - 20m</p> <p>- plan dopuszcza wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i usług - 17 m w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do lica budynku</p> <p>d) zwiększono intensywność zabudowy na 2,5</p> <p>e) zmniejszono o powierzchnię biologicznie czynną do 25%</p> <p>3. uwaga bezzasadna - przedmiotowy projekt planu wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy;</p> <p>4. projekt planu ma na celu uszczegółowienie zapisów obowiązującego planu i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących norm i przepisów odrębnych;</p> <p>5. uwaga bezzasadna.</p>
10.	20.02.2012r.	ARCHE sp. z o.o.	<p>1. Zgłaszający uwagę wskazuje na ewentualne należne odszkodowanie wynikające z obniżenia wartości nieruchomości o ok. 20% poprzez wprowadzenie w projekcie planu ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości względem obecnie obowiązującego planu oraz dodatkowych kosztów nowej dokumentacji projektowej i strat z tytułu opóźnień inwestycji;</p> <p>Zgłaszający uwagę wnioskuję o:</p> <p>2. zmniejszenie wskaźnika do 1 mp na 1 lok. mieszkalny o pow. do 60m² na każde kolejne 60m² bilansowane w skali całego budynku;</p> <p>3. usunięcie nakazu zapewnienia 20% mp w poziomie terenu,</p> <p>4. ustalenie maksymalnej wysokości budynków 20m,</p> <p>5. ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 25%,</p> <p>6. ustalenie maksymalnego wskaźnika zabudowy 2,5,</p> <p>7. usunięcie zapisu o dostosowaniu udziału pow. biologicznie czynnej do możliwości zagospodarowania wód opadowych poprzedzonym bilansem chłonności gruntu gdyż jest sprzeczny z innymi ustaleniami projektu planu,</p> <p>8. nadanie ul. Gen. Grochowskiego kategorii drogi gminnej,</p> <p>9. zażalenie zapisu o konieczności prowadzenia uzbrojenia podziemnego poza jezdnią tylko do dróg publicznych,</p> <p>10. zmianę minimalnej szerokości dróg wewnętrznych do 6m w liniach rozgraniczających,</p>	Działka nr ew. 19 i 20 z obrębu 38	1MW 1KD-G	<p>2. +/-</p> <p>3. +</p> <p>4. +/-</p> <p>5. +</p> <p>6. +</p> <p>9. +</p>	<p>1. -</p> <p>2. +/-</p> <p>3. +</p> <p>4. +/-</p> <p>5. +</p> <p>6. +</p> <p>8. -</p> <p>10. -</p>	<p>2. +/-</p> <p>3. +</p> <p>4. +/-</p> <p>5. +</p> <p>6. +</p> <p>9. +</p>	<p>1. -</p> <p>2. +/-</p> <p>3. +</p> <p>4. +/-</p> <p>7. -</p> <p>8. -</p> <p>10. -</p>	<p>1. projekt planu ma na celu uszczegółowienie zapisów obowiązującego planu i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących norm i przepisów odrębnych;</p> <p>2. obniżono współczynnik do 1,5 mp na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy zachowaniu 15% tych miejsc jako ogólnodostępnych w poziomie terenu z dopuszczeniem lokalizowania ich w liniach rozgraniczających ulic. Miejsca parkingowe w liniach rozgraniczających ulic wyznaczonych na rysunku planu nie będą wliczane do bilansu wg. wymaganego wskaźnika mp;</p> <p>3. zmieniono zapis na 15% miejsc jako ogólnodostępnych w poziomie terenu</p> <p>4. w planie przyjęto ustalenia odnośnie wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i usług</p> <p>d) w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej - 14 m</p> <p>e) w drugiej linii zabudowy w stosunku do zabudowy jednorodzinnej - 20m</p> <p>f) plan dopuszcza wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i usług - 17 m w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do lica budynku</p> <p>5. zmniejszono o powierzchnię biologicznie czynną do 25%</p> <p>6. zwiększono intensywność zabudowy na 2,5</p> <p>7. zapis został wprowadzony po uwzględnieniu wniosków z uzgodnienia Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie z dn. 21.11.2011r.</p> <p>8. droga wewnętrzna</p> <p>9. wskazany odc. drogi stanowi w projekcie planu drogę wewnętrzną;</p> <p>10. w planie przyjmuje się min.szer. dróg wew. 8,0 m w liniach rozg.</p>
11.	23.02.2012r.	ARCHE sp. z o.o.	Uwaga dotyczy zmiany linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej ulicy Sienkiewicza	ul. Sienkiewicza	1KD-G		1. -		1. -	Uwaga odrzucona

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 532/XXI/2012
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 16 maja 2012r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA PIASECZNA DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI:
Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom, ETAP I**

**ROSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI
ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU 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 ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) - Etap I.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)

II. Podstawy prawne

- Ustawa z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)
- Ustawa z dn. 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.)
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2003r. 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.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami daje możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, która wynosi nie więcej niż 50 % różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury.

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 Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) - Etap I

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 Nr 532/XXI/2012 z dnia 16 maja 2012r.

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) - Etap I

Niniejsza uchwała jest kolejnym etapem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy Piaseczno, w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Piaseczno. Obszar objęty planem obejmuje teren części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29).

Istotą planu jest ustalenie układu komunikacyjnego w powiązaniu z układem zewnętrznym, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników dla terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zakres planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), plan sporządzony został zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Prace nad jego sporządzaniem podjęto po dokonaniu wymaganych analiz wynikających z art. 14 ust. 5 ww. ustawy i podjęciu przez Radę Miejską w Piasecznie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29). Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.). W procedurze planistycznej uzyskano do projektu planu niezbędne opinie i uzgodnienia.

Zgodnie z wymogami ustawowymi w procedurze sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa, który przedstawia się następująco. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 6 wniosków, które dotyczyły zachowania ustaleń obowiązującego planu, wnioski zostały odrzucone z uwagi na to, że projekt planu miał na celu uszczegółowienie zapisów obowiązującego planu i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących norm i przepisów odrębnych (obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został w skali 1:5000, bez wyznaczenia układu komunikacyjnego dla powyższego obszaru, bez wskaźnika miejsc parkingowych powierzchni biologicznie czynnej). Stosownie do art. 17 pkt 10 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 39 ust. 1 i w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami) ogłoszono w prasie lokalnej „Kurier Południowy” nr 47 (418)/W1 z dnia 16 grudnia 2011r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 23.12.2011 do 24.01.2012r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 17.02.2012r. Podczas dyskusji publicznej w dniu 5 stycznia 2012 r uczestnicy nie polemizowali z ustaleniami projektu planu a jedynie zasięgaliby precyzyjnych informacji o jego rozwiązaniach. Do wyłożonego projektu planu złożono 11 uwag dotyczących między innymi układu komunikacyjnego, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, wskaźnika miejsc parkingowych wysokości zabudowy oraz przeznaczenia, część uwag uwzględniono.

Uchwałą Nr 467/XIX/2012 z dnia 14.03.2012r. Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie wykonania uchwały Nr 923/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18.02.2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) ze względu na zaistniałe okoliczności i uwarunkowania podzielono obszar objęty uchwałą o przystąpieniu na dwa etapy.

Etap I w granicach określonych uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 923/XXXII/2009 z dnia 18.02.2009r. z wyłączeniem części obszaru ograniczonego od zachodu zachodnią granicą terenów kolei Warszawa - Radom od północy osią ulicy Jana Pawła II, od wschodu wschodnią granicą terenów kolei Warszawa – Radom, południową linią rozgraniczającą ulicy Nadarzyńskiej, zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dworcowej, południową linią rozgraniczającą ulicy Lotników wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Poniatowskiego oraz osią ulicy Sienkiewicza.

Etap II w granicach obszaru ograniczonego od zachodu zachodnią granicą terenów kolei Warszawa - Radom od północy osią ulicy Jana Pawła II, od wschodu wschodnią granicą terenów kolei Warszawa – Radom, południową linią rozgraniczającą ulicy Nadarzyńskiej, zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dworcowej, południową linią rozgraniczającą ulicy Lotników wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Poniatowskiego oraz osią ulicy Sienkiewicza. Etapowanie powyższego planu wynikało z potrzeby pilnego uchwalenia planu w zakresie terenów ujętych w uchwale jako etap I i pilną potrzebę przeznaczenia terenu pod funkcje oświatowe oraz z konieczności zawieszenia realizacji projektu planu w zakresie terenów ujętych w uchwale jako etap II z uwagi na planowaną przebudowę linii kolejowej i uzależnienie uzgodnienia planu w tym zakresie od zakończenia prac projektowych związanych z przebudową linii kolejowej.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej zgodnie z art. 17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:
Hanna Krzyżewska