

## 3785

### UCHWAŁA Nr 161/VIII/2007

#### RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 18 kwietnia 2007 r.

**w sprawie zmiany w uchwale Rady Miejskiej w Piasecznie nr 77/V/2007 z dnia 24 stycznia 2007r. zmieniającej uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie nr 681/XXX/2004 z dnia 16 grudnia 2004r. zatwierdzającą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna.**

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 późniejszymi zmianami) oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Rady Miejskiej w Piasecznie nr 77/V/2007 z dnia 24 stycznia 2007r. zmieniającej uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie nr 681/XXX/2004 z dnia 16 grudnia 2004r. zatwierdzającą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna wprowadza się następujące zmiany:

1) skreśla się treść § 3 w brzmieniu: „Załącznikiem do uchwały jest jednolita treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 681/XXX/2004 z dnia 16 grudnia

2004r. wynikająca ze zmian tej uchwały podjętej uchwałą nr 720/XXXIII/2005 z dnia 10 lutego 2005r. oraz niniejszą uchwałą.

2) § 3 uzyskuje nowe następujące brzmienie: „załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 681/XXX/2004 z dnia 16 grudnia 2004r. zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna stanowiący rysunek planu pozostaje bez zmian”.

§ 2. Pozostała treść uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 77/V/2007 z dnia 24 stycznia 2007r. pozostaje bez zmian.

§ 3. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Dorota Wysocka - Jońska*

## 3786

### UCHWAŁA Nr 162/VIII/2007

#### RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 18 kwietnia 2007 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Świętojańska, 17 stycznia i Sportową.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) w związku z uchwałą nr 1282/LX/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 10 października 2002r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zago-

spodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna oraz uchwałą nr 383/XVII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 4 grudnia 2003r. w sprawie zmiany uchwały nr 1282/LX/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 10 października 2002r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwala co następuje:

Dział I  
**Zakres obowiązywania planu**

§ 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna pomiędzy ulicami: Świętojańską, 17 stycznia i Sportową, zwaną dalej planem.

§ 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1, do niniejszej uchwały,
- 2) Wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4

Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu;
9. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji;

10. Zasady modernizacji przebudowy i budowy infrastruktury technicznej;
11. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
12. Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 5.

1. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
  - 6) oznaczenie zasięgu stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej,
2. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna pomiędzy ulicami: Świętojańską, 17 stycznia i Sportową,
2. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
3. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,



6. usługach -należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, biurowości, pośrednictwa itp. Nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko, nie wymagające placów składowych i baz transportowych, nie wytwarzające bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych
7. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, tj. inwestycje dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest ani nie musi być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
8. liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będącymi w użytkowaniu leśnym,
9. nieprzekraczalnych liniach zabudowy– należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
10. maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu,
11. obszarach i obiektach prawnie chronionych, należy przez to rozumieć strefę konserwatorskiej ochrony archeologicznej,
12. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która nie zostaje zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w

głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.

## Dział II

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania przestrzeni obszaru objętego planem**

#### Rozdział 1

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem**

#### § 7.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) Tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem przeznaczenia U,
- 2) Tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia U/MW,
- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia MW,
- 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia MN/U,
- 5) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MN,

#### § 8.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) drogi publiczne klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem KDD,
- 2) ciągi pieszo - jezdne – oznaczone symbolem KPJ.
- 3) ciągi piesze - oznaczone symbolem KP

#### Rozdział 2

### **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### § 9.

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń zawartych w planie jest:

1. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

2. Umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i usług.
3. Określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie pozwoli na uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni.
4. Ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

§ 10.

1. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej.
2. Ustalenia planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań i korelacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych.

Rozdział 3

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska,  
przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 11.

Plan ustala, że na obszarze objętym planem:

1. Realizację nowych funkcji należy podporządkować, warunkom wynikającym z ochrony środowiska i realizować zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, przez spełnienie standardów środowiskowych przyjętych dla terenów mieszkaniowych.
2. Ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem tych, które służą obsłudze ludności w zakresie infrastruktury inżynierskiej i komunikacyjnej pod warunkiem sporządzenia wymaganego przepisami odrębnymi raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i zastosowaniu najkorzystniejszego wariantu dla środowiska wskazanego w trakcie jego sporządzania.
3. Oddziaływanie na środowisko, projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć, wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, nie może wykraczać poza granice działki objętej daną decyzją administracyjną. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją, a w przy-

padku lokalizacji w budynku mieszkalnym nie może pogarszać warunków zamieszkania.

4. W przypadku wystąpienia przedsięwzięć uciążliwych dla terenów zabudowy mieszkaniowej, postuluje się wprowadzanie rozwiązań technicznych ograniczających, bądź eliminujących (na podstawie przeglądu ekologicznego), oddziaływanie sąsiadujących z zabudową przedsięwzięć o zwiększonym stopniu uciążliwości.
5. Realizacja nowej zabudowy może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury inżynierskiej zapewniającej ochronę środowiska w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

§ 12.

Plan ustala, że na obszarze objętym planem w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:

- 1) ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz zasadę odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód i gruntu w jakikolwiek sposób,
- 2) dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie poziomu wód gruntowych,
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi, usługowej oraz terenów komunikacji publicznej na etapie projektu ustala się obowiązek zbilansowania wód opadowych wymagających odbioru i ustala się realizację odwodnienia powierzchni pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami do kanalizacji deszczowej,
- 5) dla terenów zabudowy oraz terenów komunikacji publicznej ustala się obowiązek docelowego odwodnienia powierzchni pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami do kanalizacji deszczowej.
- 6) nakaz kształtowania powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed splywem wód opadowych.

§ 13.

Plan ustala zasadę docelowego objęcia całego obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną oraz zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej.

§ 14.

W zakresie ochrony powietrza plan preferuje wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

§ 15.

Plan ustala dla całego obszaru objętego planem minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 60% powierzchni ogólnej działki.

§ 16.

Dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów przeznaczonych pod usługi oraz zabudowę mieszkaniową pod warunkiem zastosowania kanalizacji deszczowej lub innych rozwiązań skutkujących zagospodarowaniem wód opadowych w granicach działki inwestycyjnej (np. zbiorniki retencyjne, odparowywalne itp.

§ 17.

1. Na terenach wszystkich działek położonych w obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej (z wyjątkiem drzew owocowych i krzewów) oraz obowiązek wprowadzenia nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych z przyczyn uzasadnionych.
2. Plan postuluje wprowadzenie na całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych oraz zieleni towarzyszącej usługom.

§ 18.

Plan przyjmuje kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem związanym z trasami komunikacyjnymi i usługami w rozumieniu aktualnych przepisów prawa.

§ 19.

W obszarze objętym planem należy zorganizować selektywną zbiórkę odpadów.

Rozdział 4

**Zasady ochrony dziedzictwa  
kulturowego i zabytków**

§ 20.

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60-66/4) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym

symbolem i oznaczone numerem AZP 60-66/4. Na obszarze strefy stanowiska archeologicznego plan ustala:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
  - 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - 4) obowiązek uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed rozpoczęciem tych badań.
2. Plan ustala ochronę następujących obiektów objętych ewidencją konserwatorską:
    - 1) budynek - przy ulicy Rejtana 4
    - 2) budynek - przy ulicy Rejtana 6
    - 3) budynek - przy ulicy Rejtana 8
    - 4) dom mieszkalny - przy ulicy Rejtana 12
    - 5) dom mieszkalny - przy ulicy Rejtana 13
    - 6) dom mieszkalny - przy ulicy Rejtana 15
    - 7) dom mieszkalny - przy ulicy Rejtana 17
    - 8) dom mieszkalny - przy ulicy Rejtana 27
    - 9) dom mieszkalny - przy ulicy Staropolskiej 10
    - 10) budynek - przy ulicy Świętojańska 2
    - 11) budynek - przy ulicy Świętojańska 45
  3. W odniesieniu do obiektów wym. w ust. 2, objętych ochroną konserwatorską plan ustala obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków robót budowlanych powodujących zmianę ich wyglądu, naruszenie substancji oraz zmianę warunków ekspozycji.

Rozdział 5

**Ustalenia dotyczące wymagań wynikających  
z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 21.

1. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicz-

- nej w liniach rozgraniczających ulic (ławki, la-  
tarnie, kosze na śmieci).
2. Ustala się zakaz lokalizowania nośników re-  
klamowych.
  3. Dopuszcza się umieszczenie szyldów, tablic i  
plansz reklamowych na elewacjach budynków  
pod warunkiem, że ich treść związana jest z  
prowadzoną działalnością oraz po uzyskaniu  
zgody właściwego organu administracyjnego.  
Maksymalna powierzchnia szyldów tablic i  
plansz reklamowych nie może przekraczać: dla  
terenów usługowych oraz mieszkaniowo –  
usługowych - 4m<sup>2</sup>, dla terenów zabudowy  
mieszkaniowej 2m<sup>2</sup>.
  4. Obowiązują następujące zasady realizacji  
ogrodzeń:
    - 1) ogrodzenie należy sytuować w linii rozgrani-  
czającej terenu,
    - 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogro-  
dzenia w głąb terenu działki,
    - 3) ogrodzenie powinno spełniać następujące  
warunki:
      - maksymalna wysokość 2.0m od poziomu  
terenu,
      - wysokość części pełnej (cokołu) nie może  
przekraczać 60cm,
      - ogrodzenie powyżej cokołu powinno być  
ażurowe przy czym powierzchnia ażuru  
powinna wynosić nie mniej niż 50% po-  
wierzchni ogrodzenia,
      - wyklucza się stosowanie ogrodzeń peł-  
nych oraz ogrodzeń z przestrzeniami  
wypełnionymi prefabrykatami.
  5. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren  
działki położonej przy ulicy lub przy ciągu pie-  
szo jezdnym, o szerokości w liniach rozgrani-  
czających 6.0 m. w formie poszerzonych wjaz-  
dów bramowych wycofanych w głąb działki.

#### Rozdział 6

### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

#### § 22.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy  
określone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące minimalne odległości  
nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii roz-  
graniczającej dróg publicznych oznaczonych  
symbolem:

KDZ - 6,0 m

KDL - 5,0 m

KDD - 5,0 m

KPJ - 5,0 m

KP - 5,0 m

3. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczal-  
na linia zabudowy obowiązuje przy realizacji  
nowej zabudowy oraz rozbudowie i wymianie  
zabudowy istniejącej.
4. Plan dopuszcza remonty i modernizacje (nie  
obejmujące powiększenia kubaturowego) ist-  
niejącej zabudowy usytuowanej w pasie mię-  
dzy liniami rozgraniczającymi układu komuni-  
kacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy.
5. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprze-  
kraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokali-  
zację budynków na działce zgodnie z przepi-  
sami prawa budowlanego i z uwzględnieniem  
wszystkich ustaleń planu, w tym zapisów  
ustawy o ochronie środowiska.

#### § 23.

1. W zakresie zagospodarowania terenu oraz  
kształtowania ogólnej struktury przestrzennej  
plan:
  - 1) ustala stosowanie zabudowy mieszkaniowej  
jako:
    - a) wielorodzinnej (tereny MW i U/MW),
    - b) jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej  
i szeregowej (tereny MN i MN/U),
    - c) usługowej (tereny U, U/MW, MN/U),
  - 2) dopuszcza lokalizowanie drugiego lub wię-  
cej obiektów:
    - a) na działce mieszkaniowej (tereny MN)  
poza budynkiem mieszkalnym drugiego  
budynku gospodarczego lub garażowe-  
go (w sumie 2 budynki),
    - b) na działce mieszkaniowo -usługowej (te-  
reny MN/U) poza budynkiem o funkcji  
podstawowej drugiego budynku odpo-  
wiednio usługowego bądź mieszkanió-  
wego oraz budynku gospodarczego lub  
garażowego (w sumie 3 budynki),
  - 3) dopuszcza modernizację i remonty istnieją-  
cej zabudowy wielorodzinnej, bez prawa jej  
rozbudowy w obszarze oznaczonym symbo-  
lem MW,
  - 4) dopuszcza realizację wolnostojących objek-  
tów usługowych bądź zabudowy mieszka-  
niowej wielorodzinnej w obszarze oznaczo-

- nym symbolem U/MW, bez ograniczeń ich liczby pod warunkiem spełnienia innych ustaleń planu,
- 5) dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców,
  - 6) dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
2. W zakresie kształtowania architektury i gabarytów projektowanych obiektów plan:
- 1) ustala maksymalną wysokość zabudowy 14m dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 1U/MW, 1MW i 2MW oraz 12m dla pozostałych terenów,
  - 2) zaleca realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci 30 - 45 stopni w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do tych kolorów,
  - 3) dopuszcza realizację dachów płaskich,
  - 4) zaleca stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych. Dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkowej lub kamienia w wykończeniu elewacji.
3. Plan wyklucza możliwość realizacji masztów antenowych telefonii komórkowej z wyłączeniem terenu 1U/MW.
4. Plan ustala maksymalną powierzchnię ogólną wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej w formie jednego budynku – 40m<sup>2</sup>.
- 1) realizacji wolnostojących obiektów usługowych bez towarzyszącej im funkcji mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących lub lokali wbudowanych w obiekt usługowy na terenach przeznaczonych pod te funkcje, pod warunkiem spełnienia innych ustaleń planu,
  - 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w pkt 2,
  - 3) lokalizacji infrastruktury technicznej.
4. Obowiązuje przyjęcie dla nowo wydzielanych działek minimalnej szerokości frontu działki dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
- 1) wolnostojącej -18m,
  - 2) bliźniaczej -11m,
  - 3) szeregowej - 7,5m.
5. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w § 24 ust. 2, których podział został dokonany:
- 1) przed uprawomocnieniem się planu,
  - 2) zgodnie z treścią § 24 ust. 4,
  - 3) w wyniku realizacji rozwiązań przestrzennych planu, np. podział istniejącej działki na części z uwagi na wytyczenie nowego układu komunikacyjnego, pod warunkiem że zachowane zostaną pozostałe ustalenia planu, w tym dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

#### Rozdział 7

#### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

##### § 24.

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:
  - 1) 1000m<sup>2</sup> dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 2) 800m<sup>2</sup> dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) 600m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - 4) 300m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 2 w celu:

#### Rozdział 8

#### **Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej**

##### § 25.

1. Ustala się skrzyżowania ul. 17 Stycznia z ulicami poprzecznymi, wyznaczone na rysunku planu.
2. Dla ulic przebiegających po obrzeżu obszaru objętego planem, ustala się linie rozgraniczające od strony tego obszaru:
  - 1) dla ul. 17 Stycznia (KDZ) – południowo - zachodnią linię rozgraniczającą,
  - 2) dla ul. Świętojańskiej (KDL) – wschodnią linię rozgraniczającą,
  - 3) dla ul. Sportowej (KDL) - północną linię rozgraniczającą.

§ 26.

1. W celu realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się przebieg publicznych ulic dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych, przeznaczonych do obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania, na obszarze objętym planem:
  - 1) 1 KDD (ul. Rejtana) – droga dojazdowa gminna, o szerokości min. 10,0 ÷ 12,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
  - 2) 2 KDD (ul. Staropolska) – droga dojazdowa gminna na odc. proj. ulica 2KDD – ul. Sportowa, o szerokości min. 9,5 ÷ 13,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
  - 3) 3 KDD (ul. Zagrodowa) – droga dojazdowa gminna na odc. ul. 17 Stycznia – proj. ul. Krótka, o szerokości min. 10,0 ÷ 10,5m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
  - 4) 4 KDD (ul. 1-go Maja) – droga dojazdowa gminna, o szerokości min 12,0 ÷ 14,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
  - 5) 1 KPJ - ciąg pieszo-jezdny gminny (w ciągu ul. Staropolskiej, na odc. rejon ul. 17 Stycznia - proj. ul. Krótka), o szerokości 6,0 ÷ 7,5m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
  - 6) 2 KPJ - ciąg pieszo-jezdny gminny (w ciągu ul. Zagrodowej, na odc. proj. 2 KDD – ul. Sportowa), o szerokości min. 8,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
  - 7) 1 KP - ciąg pieszy gminny w rejonie wlotu ul. Staropolskiej do ul. 17 Stycznia, o szerokości min. 4,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

1. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0m.
2. Dla terenów podlegających parcelacji dopuszcza się możliwość wydzielenia terenu pod wewnętrzne drogi nie oznaczone na rysunku planu lub ciągi pieszo-jezdne.

3. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się min. szerokość – 6,0m.

§ 28.

1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.
2. Plan ustala następujące wskaźniki parkingowe:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca / 1 mieszkanie,
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca / 1 lokal mieszkalny,
  - 3) dla biur i urzędów – 18 ÷ 30 miejsc / 1000m<sup>2</sup> p.uż.,
  - 4) dla handlu i usług – 25 ÷ 30 miejsc / 1000m<sup>2</sup> p.uż.
3. Ustala się, że 20% miejsc parkingowych należy zlokalizować na powierzchni terenu.
4. Ustala się zasadę bilansowania programu parkingowego na terenie własnej lokalizacji.
5. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic układu obsługującego poza jezdniami, tylko na tych ulicach, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 15,0m.

§ 29.

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu,
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do istniejących, otwartych rowów melioracyjnych po uprzednim podczyszczeniu.

§ 30.

1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.
2. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic układu obsługującego



gującego poza jezdniami, tylko na tych ulicach, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 15,0m.

#### Rozdział 9

### Ustalenia dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną

#### § 31.

1. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych.
2. Plan ustala utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy zabezpieczającej możliwości budowy wodociągu, gazociągu, linii elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdnią) oraz kanalizacji deszczowej i przewodów kanalizacji sanitarnej (pod jezdnią).
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.
4. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych.
5. Istnieje systematyczne przeprowadzanie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie ich właściwego stanu techniczno – eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.
6. W przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej właściciel działki pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń po uprzednim uzyskaniu od gestora systemu warunków ich przebudowy.

#### § 32.

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1. pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej,

#### § 33.

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

1. rozdzielczy system skanalizowania obszaru planu,

2. odwodnienie pełnego układu drogowego,
3. zakaz stosowania kanalizacji indywidualnych.

#### § 34.

W zakresie uciepłownienia plan ustala:

1. uciepłownienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej znajdującej się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłnej w oparciu o źródła lokalne oparte głównie o gaz ziemny bez wprowadzania systemu zdalczynnego,
2. adaptację istniejącego układu miejskiej sieci ciepłnej,
3. dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

#### § 35.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1. Określa się zasadę zaopatrzenia w gaz przewodowy średniego ciśnienia z istniejących stacji redukcyjnych gazu poprzez reduktory domowe, obniżające ciśnienie ze średniego na niskie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. Określa się następujące warunki gazyfikacji obszaru objętego planem:
  - 1) dostawa gazu będzie możliwa po zawarciu umowy między dostawcą gazu, a odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego,
  - 2) nasadzanie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2.0m od osi gazociągu,
  - 3) linie parkanów winny przebiegać min. 0.5m od gazociągu,
  - 4) szafki gazowe lokalizowane w ogrodzeniach i otwierane na zewnątrz lub na budynkach winny być montowane zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.
4. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg, należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

#### § 36.

W zakresie zapotrzebowanie w energię elektryczną ustala się:



1. Określa się zasadę pełnego pokrycia potrzeb na energię elektryczną w zakresie oświetlenia, zasilenia sprzętu domowego i innych urządzeń oraz na cele grzewcze.
2. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
3. Zasilanie poszczególnych posesji może nastąpić po spełnieniu warunków przyłączenia wydanych przez ZEW-T S.A. Zaleca się realizację przyłączy do sieci zasilającej, kablem NN - ułożonym w gruncie.
4. Ustala się podniesienie standardów obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń SN, NN.
5. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym, dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym.
6. Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych.
7. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

§ 37.

W zakresie telekomunikacji ustala się:

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dot. zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg obowiązujących standardów.

§ 38.

W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.

2. Ustala się, że obszar objęty planem należy włączyć do gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

Dział III

**Ustalenia szczegółowe  
dla terenów o różnych funkcjach**

§ 39.

Symbol literowy i numerowy terenu 1U, 2U, 3U, 4U, 5U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) lokale mieszkaniowe wbudowane w obiekty usługowe jako przeznaczenie dopuszczalne pod warunkiem, że mają nie większy niż 30% udział w powierzchni użytkowej obiektu.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem jej remontów i modernizacji oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy,
- 2) Dopuszcza się realizację lokali mieszkaniowych wbudowanych w obiekty usługowe pod warunkiem, że mają nie większy niż 30% udział w powierzchni użytkowej obiektu.

3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:
  - a) KDZ - 6,0m,
  - b) KDL - 5,0m,
  - c) KDD - 5,0m,
  - d) KPJ - 5,0m,
  - e) KP - 5,0m.

4. Maksymalna wysokość zabudowy dla terenu ozn. symbolem 1U - 14m, dla pozostałych terenów oznaczonych symbolami 2U,3U, 4U, 5U - 12m.

5. Zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz ścian kurtynowych.
6. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni ogólnej działki
7. Suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki.
8. Ustalenia pkt 5 i 6 nie dotyczą działek objętych systemem kanalizacji deszczowej lub innymi rozwiązaniami zagospodarowania wód opadowych w granicach działki inwestycyjnej ( np. zbiorniki retencyjne lub odparowywalne itp.).
9. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie,
  - 2) bilans miejsc parkingowych wynikający z § 28 ust. 2 musi być zapewniony w granicach działki inwestycyjnej.

§ 40.

1. Symbol literowy i numerowy terenu -1U/MW,
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa usługowa nieuciążliwa wolnostojąca oraz nieuciążliwe usługi wbudowane w obiekt mieszkalny wielorodzinny jako przeznaczenie podstawowe,
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca oraz lokale mieszkalne wbudowane w obiekty usługowe jako przeznaczenie dopuszczalne.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) Ustala się realizację nowej zabudowy usługowej na działkach nowowydzielanych lub istniejących niezabudowanych,
  - 2) Ustala się realizację wbudowanych w budynku mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców,
  - 3) Dopuszcza się realizację nowej zabudowy i mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nowowydzielanych istniejących niezabudowanych,
  - 4) Dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki usługowe lokali mieszkalnych.

4. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:
  - 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000m<sup>2</sup>,
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) ustala się następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:
    - a) KDZ - 6,0m,
    - b) KDL - 5,0m,
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy 14m,
  - 5) zaleca się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci od 30° do 45° w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do tych kolorów,
  - 6) zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji. Dla obiektów usługowych dopuszcza się stosowanie ścian kurtynowych,
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni ogólnej działki,
  - 8) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki,
  - 9) ustalenia pkt 7 i 8 nie dotyczą działek objętych systemem kanalizacji deszczowej lub innymi rozwiązaniami zagospodarowania wód opadowych w granicach działki inwestycyjnej (np. zbiorniki retencyjne lub odparowywalne itp.).
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie,
  - 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia dojazdu do nowowydzielanych działek w formie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszojezdnego o szerokości 6.0m w liniach rozgraniczających i włączenie go do ustalonego planem układu komunikacyjnego,
  - 3) bilans miejsc parkingowych wynikających z § 28 ust. 2 musi być zabezpieczony w granicach działki inwestycyjnej.

§ 41.

1. Symbol literowy i numerowy terenu 1MW, 2MW.
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jako przeznaczenie podstawowe,
  - 2) nieuciążliwe usługi, wbudowane jako przeznaczenie dopuszczalne, pod warunkiem, że, usługi mają nie większy niż 30% udział w powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem jej remontów, modernizacji i wymiany. Wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy,
  - 2) Dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców.
4. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD - 5,0m,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy 14m,
  - 4) zaleca się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
  - 5) zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni ogólnej działki,
  - 7) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż, 40% powierzchni ogólnej działki,
  - 8) ustalenia pkt 5 i 6 nie dotyczą działek objętych systemem kanalizacji deszczowej lub innymi rozwiązaniami zagospodarowania wód opadowych w granicach działki inwestycyjnej (np. zbiorniki retencyjne lub odprowadzalne itp.).

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie.
- 2) bilans miejsc parkingowych wynikających z § 28 ust. 2 musi być zabezpieczony w granicach działki inwestycyjnej.

§ 42.

1. Symbol literowy i numerowy terenu - 1 MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U.
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa jako przeznaczenie podstawowe,
  - 2) zabudowa usługowa wolnostojąca, nieuciążliwa, oraz nieuciążliwe usługi wbudowane w obiekt mieszkalny, jako przeznaczenie dopuszczalne.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem jej remontów i modernizacji oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy.
  - 2) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach nowowydzielanych lub istniejących niezabudowanych.
  - 3) Dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na działkach nowowydzielanych, istniejących niezabudowanych lub zabudowanych, pod warunkiem zachowania 60% powierzchni biologicznie czynnej.
  - 4) Dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców.
  - 5) Dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy.
  - 6) Dopuszcza się lokalizowanie trzeciego obiektu na działce mieszkaniowej poza budynkiem mieszkalnym i usługowym, tzn. budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie maks. 3 budynki).
4. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800m<sup>2</sup>,
  - 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 600m<sup>2</sup>,
  - 3) dla nowej zabudowy mieszkaniowej szeregowej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 300m<sup>2</sup>,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 5) ustala się następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:
    - a) KDL - 5,0m,
    - b) KDD - 5,0m,
    - c) KPJ - 5,0m,
    - d) KP - 5,0m,
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy 12m,
  - 7) zaleca się realizację dachów wysokich o nachyleniu połąci od 30° do 45° w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do tych kolorów,
  - 8) zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni ogólnej działki,
  - 10) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki,
  - 11) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 7.0m.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie,
  - 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do nowowydzielanych działek w formie pieszo-jezdnej o szerokości 6.0m. w liniach rozgraniczających i włączenia go do istniejącego układu komunikacyjnego,
  - 3) bilans miejsc parkingowych wynikających z § 28 ust. 2 musi być zabezpieczony w granicach działki inwestycyjnej.

§ 43.

1. Symbol literowy i numerowy terenu - 1MN, 2MN, 3MN, 4MN,, 5MN.
2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej jako przeznaczenie podstawowe,
  - 2) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne jako przeznaczenie dopuszczalne, pod warunkiem, że, usługi mają nie większy niż 30% udział w powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem jej remontów i modernizacji oraz rozbudowy i wymiany; rozbudowa i wymiana możliwa pod warunkiem dostosowania jej realizacji do parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy.
  - 2) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych na niezabudowanych lub nowowydzielanych działkach.
  - 3) Dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców.
  - 4) Dopuszcza się lokalizowanie na działce mieszkaniowej poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku gospodarczego lub garażowego (w sumie 2 budynki).
4. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podziału nieruchomości:
  - 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800m<sup>2</sup>,
  - 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 600m<sup>2</sup>,
  - 3) dla nowej zabudowy mieszkaniowej szeregowej plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej - 300m<sup>2</sup>,
  - 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - 5) Ustala się następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od

linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:

- a) KDL - 5,0m,
  - b) KDD - 5,0m,
  - c) KPJ - 5,0m,
  - d) KP - 5,0m.
- 6) Maksymalna wysokość zabudowy 12m.
  - 7) Zaleca się realizację dachów wysokich o nachyleniu połaci od 30° do 45° w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do tych kolorów,
  - 8) Zaleca się stosowanie wykończenia elewacji w tynku w kolorach jasnych, pastelowych, dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji.
  - 9) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni ogólnej działki
  - 10) Suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki.
  - 11) Maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej 7.0m.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy wyznaczonej w planie,
  - 2) warunkiem dopuszczenia usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,
  - 3) bilans miejsc parkingowych wynikających z § 28 ust. 2 musi być zabezpieczony w granicach działki inwestycyjnej.

#### Dział IV

#### **Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

##### § 44.

Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie od 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, w wysokości:

1. Dla terenów MN/ U - 20%
2. Dla terenów MN - 20%
3. Dla terenów U/MW - 20%

4. Dla terenów MW - 20%

5. Dla terenów K - 1%

#### Dział V

#### **Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe**

##### § 45.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

##### § 46.

Plan dopuszcza możliwość kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu do czasu wprowadzenia funkcji przewidzianych ustaleniami planu.

##### § 47.

W przypadku zmiany definicji ustawowych, wskaźników, normatywów oraz nazw instytucji i organów podawanych w uchwale zawartych w obecnie obowiązujących aktach prawnych odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmienionych definicji ustawowych, wskaźników i normatywów oraz nazw instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi.

Wprowadzenie tych zmian nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

##### § 48.

W odniesieniu do obszaru objętego zmianą tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Piaseczno przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 613/LI/98 z dnia 29 kwietnia 1998r. (Dz.U. Woj. Warszawskiego Nr 36, poz. 119 z dnia 16 lipca 1998r.).

##### § 49.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.
2. Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno powierza się przechowywanie oryginału planu wraz ze zbiorem dokumentacji formalno - prawnej.

##### § 50.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

##### § 51.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Dorota Wysocka - Jońska*



Załącznik nr 2  
do uchwały nr 162/VIII/2007  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 18 kwietnia 2007r.

Wykaz uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części miasta Piaseczna dla obszaru zawartego pomiędzy ulicami; Świętojańską, 17 stycznia i Sportową  
wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treści uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza, albo prezydenta*) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy z dnia.....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	nieuwzględniona	
1.	2.		4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
3.	21.06.2006	Mieszkańcy obszaru miasta Piaseczna zawartego pomiędzy ulicami: Świętojańską, 17 Stycznia, Sportową	<p>1) Działkom zagospodarowanym zabudową wielorodzinną po dekapitalizacji przywrócenie funkcji zabudowy jednorodzinnej</p> <p>2) Zapewnienie potrzeb parkingowych w ramach działki własnej</p> <p>3) dopuszczenie organizowania zatok parkingowych w pasach ulicznych</p> <p>4) wprowadzenie na terenie ulic Świętojańskiej, Rejtana, Staropolskiej oraz Zagrodowej systemu jednokierunkowego</p> <p>5) wprowadzenie zakazu ruchu dla pojazdów ciężarowych</p> <p>6) określenie w planie ulicy Sportowej jako ulicy lokalnej</p> <p>7) rozwiązanie problemu dzikiego parkowania w pasie zieleni</p> <p>8) wprowadzenie zapisu w planie o przyłączeniu nowych obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych w oparciu wydane dla nich warunki techniczne</p> <p>9) wprowadzenie ograniczenia wysokości zabudowy do 9m z wyłączeniem terenu polidniowo-zachodniej pierzei 17 Stycznia,</p> <p>10) wprowadzenie zapisu dotyczącego zachowania powierzchni biologicznie czynnej min. 70%.</p>	Dotyczą całego obszaru objętego planem		+ dotyczy pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i w części 10.	Dotyczy pkt 1, 9 i pkt 10 w części 10.			4) wpisano zalecenie w planie odnośnie ruchu, jednokierunkowego 10) + dla zabudowy jednorodzinnej - dla zabudowy wielorodzinnej

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
Dorota Wysocka - Jońska



Załącznik nr 3  
do uchwały nr 162/VIII/2007  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 18 kwietnia 2007r.

w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych i usług publicznych na terenie przeznaczonym w planie pod tę funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła

określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 z późn. zm.). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej.

§ 5.

1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. z 2001r. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Dorota Wysocka - Jońska*