

- 2) grunty, budynki i budowle zajęte na potrzeby jednostek ochotniczych straży pożarnych, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
- 3) grunty oraz budynki stanowiące własność Gminy zajęte na potrzeby Policji,
- 4) grunty stanowiące własność wspólnot wiejskich i gromadzkich,
- 5) grunty i budynki stanowiące własność lub będące w posiadaniu instytucji kultury,
- 6) grunty i budynki zajęte na świetlice wiejskie oraz wykorzystywane przez wspólnoty wiejskie, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,

- 7) grunty, budynki i budowle zajęte na potrzeby statutowej działalności Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Wiązownie – zakładu budżetowego Gminy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2008r.

2. Uchwała wymaga podania do publicznej wiadomości, w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

Przewodnicząca Rady:  
*mgr inż. Magdalena Łukomska*

## 7390

### UCHWAŁA Nr 359/XIV/2007

#### RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 17 października 2007 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru wyznaczonego od zachodu, północy i wschodu granicą administracyjną z gminą Lesznowola oraz od południa osią istniejącej ul. Orężnej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 10 maja 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia nr 722/XXXIII/2005 z dnia 10 lutego 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru wyznaczonego od zachodu, północy i wschodu granicą administracyjną z gminą Lesznowola oraz od południa osią istniejącej ul. Orężnej Rada Miejska w Piasecznie na wniosek Burmistrza stwierdza zgodność niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno (przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1366/LII/2006 z dnia 11 lipca 2006r. i uchwała co następuje:

#### Rozdział 1 Zakres regulacji

##### § 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania części miasta Piaseczna dla obszaru wyznaczonego od zachodu, północy i wschodu granicą administracyjną z gminą Lesznowola oraz od południa osią istniejącej ul. Orężnej, zwany dalej „planem”, polegający na zmianie przeznaczenia wybranych terenów z rolnych na budowlane mieszkaniowe z dopuszczeniem usług oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania terenów budowlanych.
2. Plan składa się z następujących części:
  - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały,
  - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały,

- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego 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, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Granica planu została określona na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
  - 3) teren usług (oświaty, rekreacji i sportu oraz inne inwestycje celu publicznego) z towarzyszeniem zieleni U/ZP
  - 4) tereny zieleni publicznej – oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
  - 5) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, KDD, KPJ i KDw,
  - 6) rejony lokalizacji kubaturowych urządzeń inżynierii miejskiej (np. stacje transformatorowe, urządzenia gospodarki ściekowej).
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi wybrane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
  - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - 4) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolami literowymi i cyfrowym),
  - 5) klasyfikacja funkcjonalna dróg i ulic oznaczona symbolami literowymi i cyfrowymi,
  - 6) granice stref ochrony konserwatorskiej wraz z oznaczeniem numeru stanowiska archeologicznego,

- 7) oznaczenie rejonu lokalizacji proponowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV,
  - 8) oznaczenie rejonu lokalizacji przepompowni ścieków
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatyczny i informacyjny:
- 1) oznaczenie rejonu lokalizacji istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV,
  - 2) oznaczenie wartościowych drzew zalecanych do zachowania,
  - 3) propozycja wtórnej parcelacji działek,
  - 4) wewnętrzna komunikacja dojazdowa,
  - 5) rejon lokalizacji dominanty architektoniczno – wysokościowej,
  - 6) wody powierzchniowe,
  - 7) rejon nasadzeń zieleni izolacyjnej.

§ 6.

Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określać według ustaleń szczegółowych, o których mowa w rozdziale 3, w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i z uwzględnieniem ustaleń ogólnych dotyczących zasad kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej, zasad ochrony i kształtowania środowiska kulturowego i przyrodniczego, zasad zapewnienia obsługi inżynierskiej, uwarunkowań kształtowania układu drogowo-ulicznego, o których mowa w rozdziale 2.

§ 7.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru wyznaczonego od zachodu, północy i wschodu granicą administracyjną z gminą Lesznowola oraz od południa osią istniejącej ul. Orężnej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze (min 50% obszaru) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obszarze – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) zabudowie usługowej lub usługach - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe oraz urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie działalności wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych,
- 9) usługi i działalność gospodarcza uciążliwe - należy przez to rozumieć zarówno usługi jak i działalność gospodarczą, których uciążliwość wykracza poza granice działki, mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagane,
- 10) budynku użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, poczty lub telekomunikacji, budynek biurowy lub socjalny,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, pokrytą roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>,
- 12) działkach nowo wydzielanych – należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został po uprawomocnieniu się niniejszego planu lub wynika z rozwiązań

- przestrzennych planu (np. rozcięcie istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowej drogi),
- 13) działkach istniejących – należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został przed uprawomocnieniem się niniejszego planu,
  - 14) wskaźnikach intensywności zabudowy działki/terenu - należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynku lub budynków do powierzchni działki / terenu, na której stoi ów budynek lub budynki,
  - 15) wskaźnikach intensywności zabudowy netto - należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynku lub budynków do powierzchni terenu, na którym stoi ów budynek lub budynki bez uwzględnienia powierzchni przeznaczonych na komunikację drogową,
  - 16) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji naziemnych oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
  - 17) przebudowie - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego,
  - 18) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
  - 19) robotach budowlanych - należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego,
  - 20) budowie – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego,

- 21) w odniesieniu do istniejących określeń użytych w planie a nie ujętych w „słowniczku” – należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i ze słownikiem Języka Polskiego.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

### I. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

#### § 8.

W zakresie kształtowania ogólnej struktury funkcjonalnej plan ustala:

- 1) ochronę ciek w wodnego oraz kształtowanie ciągu przyrodniczego towarzyszącego ciekowi Kanał Piaseczyński [ZP],
- 2) w zachodniej części terenu objętego planem, wzdłuż drogi łączącej ul. Orężną z gruntami położonymi na północ od Kanału Piaseczyńskiego oraz w wybranych rejonach bezpośrednio przyległych do ul. Orężnej lokalizację obszarów zabudowy mieszkaniowej i usług [MN/U] oraz adaptację istniejących obiektów usługowych,
- 3) lokalizację funkcji usługowej: oświaty, rekreacji i sportu oraz innych inwestycji celu publicznego z towarzyszeniem zieleni [U/ZP],
- 4) w pozostałej części obszaru – lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN],
- 5) plan wyklucza lokalizację następujących funkcji: przemysłu, produkcji oraz usług i działalności gospodarczej uciążliwej z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich.

#### § 9.

W zakresie kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan ustala:

- 1) normatyw minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolem [MN]:
    - (a) min. 800m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej z tolerancją 5%,
    - (b) min. 600m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla jednego segmentu z tolerancją 5%,
    - (c) min. 300m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej dla jednego segmentu z tolerancją 5%,
  - b) dla zabudowy w terenach oznaczonych symbolem [MN/U]



- (a) min 800m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej z tolerancją 5%,
  - (b) min. 600m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla jednego segmentu z tolerancją 5%,
  - c) bez ograniczeń dla usług w tym o charakterze publicznym w terenach oznaczonych symbolem [U/ZP],
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na działkach mniejszych niż ustalone w ppkt a) i b),
- 3) dla działek zabudowanych przed uprawomocnieniem niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie i adaptację, remont lub przebudowę istniejącej zabudowy,
- 4) dla terenów [MN] ustala się stosowanie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, dopuszcza się stosowanie form zabudowy szeregowej,
- 5) dla terenów [MN/U] ustala się stosowanie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się stosowanie form zabudowy bliźniaczej. w przypadkach działek o szerokości uniemożliwiającej stosowanie zabudowy wolno stojącej i po przeanalizowaniu aspektów możliwości obciążenia sieci infrastrukturalnej i opłacalności takiej inwestycji. Wyklucza się stosowanie zabudowy szeregowej,
- 6) normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej:
  - a) min 95% dla terenów zieleni publicznej [ZP],
  - b) min 60% dla działek o charakterze mieszkaniowym [MN],
  - c) min 50% dla działek o mieszanym charakterze usługowym i mieszkaniowym [MN/U],
  - d) min 40% dla działek o charakterze usług publicznych [U/ZP],
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – max do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) tj. max 12m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu. Plan dopuszcza stosowanie dominant architektonicznych wyłącznie w terenie oznaczonym symbolem [U/ZP],
- 8) bez ograniczania max wysokości dla obiektów sakralnych (kościół) i obiektów telekomunikacji (maszty nadawcze),
- 9) jako zasadę ogólną: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg i ulic – min 5m; w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się:
  - a) jako zasadę 90<sup>0</sup> dla całego obszaru objętego planem,
  - b) min. ok. 65<sup>0</sup> (zgodnie z rysunkiem planu),
- 11) szerokość frontu działek nowo wydzielanych (granica działki przylegająca do pasa drogowego) ustala się:
  - a) jako zasadę: min. 18m dla zabudowy wolnostojącej, 14m dla zabudowy bliźniaczej, min. 7m dla zabudowy szeregowej,
  - b) wyjątkowo min. 5m (zgodnie ze wskazaniem na rysunku planu),
- 12) dopuszcza się lokalizowanie drugiego lub więcej obiektów na działce:
  - a) na działce mieszkaniowej, poza budynkiem mieszkalnym, drugiego budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 2 budynki,
  - b) na działce o mieszanym charakterze mieszkaniowym i usługowym, poza budynkiem mieszkalnym drugiego budynku usługowego oraz budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 3 budynki,
  - c) na działce inwestycji celu publicznego i usług – bez ograniczeń,
- 13) na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych w terenach [MN] plan dopuszcza wbudowanie nieuciążliwych drobnych usług w podstawowy budynek mieszkalny lub towarzyszący gospodarczy pod warunkiem, że usługi nie będą zajmowały więcej niż 20% łącznej powierzchni użytkowej,
- 14) nakazuje się takie kształtowanie zainwestowania terenów przyległych do ciek wodnego, by umożliwić przejazd pojazdów służb konserwujących ciek wodny, w północnej części obszaru planu; zakazuje się grodzenia terenu w odległości min 6m od granicy ciek wodnego,
- 15) ustala się dla całego odcinka Kanału Piaseczyńskiego znajdującego się w obszarze objętym planem – zakaz zabudowy kubaturowej (w tym także podziemnej) w odległości mniejszej niż 20m od brzegu Kanału.

§ 10.

W zakresie kształtowania architektury i walorów estetycznych obszaru plan:

- 1) ustala dla nowych inwestycji stosowanie dachów o maksymalnym spadku do 45 stopni, w kolorze antracytowym (grafitowym), czerwonym, brązowym lub zbliżonym do czerwonego i brązowego,
- 2) w przypadku przebudowy, rozbudowy oraz częściowej nadbudowy dachów istniejących – dopuszcza się utrzymanie dachów istniejących,
- 3) ustala stosowanie wykończenia elewacji w tynku o kolorze białym, jasnym szarym, jasnym żółtym, jasnym beżowym i jasnym brązowym,
- 4) dopuszcza stosowanie szkła, drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
- 5) stosowanie ogrodzeń spełniających następujące warunki:
  - a) całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m, gdzie wysokość cokołu powinna wynosić max. 0,60m,
  - b) ogrodzenia powyżej cokołu powinny być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru winna wynosić minimum 50% powierzchni ogrodzenia,
  - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
- 6) stosowanie reklam spełniających następujące warunki:
  - a) zakaz instalowania reklam w przestrzeni ulic, pomiędzy ich liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się instalowanie tablic informacyjnych o powierzchni do 1m<sup>2</sup> na terenie posesji, postuluje się wkomponowanie tych tablic w ogrodzenie lub w elewację budynku,
- 7) Przy szczegółowym opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić postanowienia właściwych norm i przepisów w zakresie, m.in.:
  - a) projektowania zabudowy zgodnie z „Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki (Dz.U. z 2002r.Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
  - b) zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z ewentualnym uwzględnieniem hy-

drantów naziemnych (zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi),

- c) zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej (zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi).

II. Ochrona i kształtowanie  
środowiska kulturowego

§ 11.

1. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego plan:
  - 1) wyklucza się lokalizowanie funkcji produkcyjnych i przemysłowych oraz innych funkcji uciążliwych,
  - 2) ustala stosowanie zabudowy jednorodzinnej z postulatem utrzymania konwencji zabudowy już istniejącej,
  - 3) ustala utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejących wartościowych zadrzewień i ochronę cieków wodnych w północnej części obszaru planu,
  - 4) postuluje obsadzenie cieków zielenią wysoką w celu jego przestrzennego podkreślenia,
  - 5) postuluje sukcesywną likwidację zabudowy prowizorycznej lub substandardowej oraz sukcesywne usuwanie ewentualnych szklarni i namiotów foliowych w miarę przekształcania w funkcje preferowane w obszarze.
2. W zakresie ochrony archeologicznej dóbr kultury plan ustala ochronę dwóch stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 60-66/26 i AZP 60-66/27 w formie stref ochrony konserwatorskiej, której granice zostały wyznaczone na rysunku planu oraz podano stosowne oznaczenia numerowe 60-66/26 i 60-66/27.
3. W obszarach stref plan ustala:
  - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub przed 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, rozpoznania i wydobywania kopalni, zalesiania gruntów 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) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

### III. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

#### § 12.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego plan:

- 1) zaleca ochronę i zachowanie istniejących wartościowych drzew zaznaczonych na rysunku planu; plan ustala ochronę naturalnej roślinności towarzyszącej ciekowi,
- 2) ustala sukcesywne wyposażenie obszaru w pełną infrastrukturę techniczną, w tym wodno – kanalizacyjną,
- 3) dla nowo lokalizowanej i istniejącej zabudowy ustala obowiązek podłączenia do gminnych urządzeń inżynierskich w momencie ich wybudowania, a w szczególności do kanalizacji i wodociągu. W przypadku braku dostępu do wyżej wymienionych urządzeń, dopuszcza się czasowe stosowanie szamb wyłącznie szczelnych, z wykluczeniem rozsączkowania nieczystości do gruntu i z obowiązkiem przełączenia się do gminnej kanalizacji sanitarnej w momencie jej wybudowania,
- 4) ścieki deszczowe z terenów utwardzonych należy odprowadzić po wstępnym podczyszczeniu do gruntu z wykorzystaniem retencji terenu lub podziemnej,
- 5) ustala się obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem,
- 6) ze względu na zmienny poziom wód gruntowych i możliwość okresowego zalewania piwnic ustala się obowiązek przeprowadzenia badań gruntowo - wodnych / geotechnicznych w celu określenia możliwości posadowienia nowych obiektów,
- 7) na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć gospodarczych uciążliwych z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,

- 8) dla instalacji mogących wprowadzać substancje do powietrza lub obiektów usługowych mogących powodować uciążliwość akustyczną – ich ewentualne uciążliwości nie powinny odpowiednio: powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny oraz uciążliwość akustyczna powinna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

#### § 13.

W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego plan:

- 1) ustala tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem [ZP],
- 2) ustala wprowadzenie szpałów zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) postuluje obsadzanie granic działek wzdłuż pozostałych dróg dojazdowych KDD szpałami zieleni wysokiej w celu uzyskania ciągów powiązań przyrodniczych (zgodnie z rysunkiem planu),
- 4) ustala normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej:
  - a) min 95% dla terenów zieleni publicznej [ZP],
  - b) min 60% dla działek o charakterze mieszkaniowym [MN],
  - c) min 50% dla działek o mieszanym charakterze usługowym i mieszkaniowym [MN/U],
  - d) min 40% dla działek o charakterze usług publicznych [U/ZP],
- 5) postuluje następujące sposoby zabezpieczeń od uciążliwości akustycznych ul. Orężnej:
  - a) stosowanie w budynkach np. okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
  - b) wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ochronnej (drzew i krzewów) na granicy działek z w/w ulicą,
- 6) ustala przebudowę Kanalu Piaseczyńskiego w celu zwiększenia retencyjności wody.

#### § 14.

W zakresie warunków wodno - gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:

- 1) na obszarach wysoczyznowych pojawia się problem wód gruntowych w podłożu budowlanym i prowadzić może do znacznych różnic w poziomie wody w skali budynku. Jest to spo-



wodowane występowaniem w masie gruntów spoistych soczewek piasków nawodnionych. Może prowadzić do podtapiania piwnic i upłynniania gruntów. Ustala się lokalizację zabudowy pod warunkiem:

- a) plan nakazuje wykonanie dla każdego obiektu budowlanego badania gruntowo – wodnego,
  - b) przeprowadzenie badań geotechnicznych w celu określenia możliwości posadowienia nowych obiektów,
- 2) kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
  - 3) plan zakazuje samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

#### § 15.

W zakresie ochrony układu hydrograficznego:

1. Ustala się ochronę rurociągów melioracyjnych i rowów poprzez:

- 1) zakaz zasypywania rowów,
- 2) nakaz sprawdzenia przez inwestora / właściciela działki, przed lub równoległe z prowadzonymi pracami ziemnymi, czy w miejscu planowanej inwestycji nie znajdują się podziemne rurociągi melioracyjne,
- 3) nakaz przebudowy rurociągów melioracyjnych w przypadku kolizji z budynkami (niezależnie od głębokości ich posadowienia) zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. na podstawie projektu i pozwolenia wodno – prawnego,
- 4) w przypadku kolizji rurociągów melioracyjnych z inwestycją liniową lub przyłączami – podjęcie działań służących ochronie systemu melioracyjnego, zgodnie z możliwościami technicznymi właściwymi dla rodzaju wykonywanych mediów,
- 5) niezwłoczną naprawę pod nadzorem osoby posiadającej kwalifikacje w dziedzinie melioracji wodnych – w przypadku uszkodzenia rurociągów melioracyjnych.

2. Ustala się odnośnie ochrony Kanału Piaseczyńskiego:

- 1) zakaz zrzutów ścieków innych niż wody opadowe oraz zmiany odcinków Kanału na rurociąg, jak również wznoszenia wszelkich budowli na Kanale – do czasu jego przebudowy,

- 2) dla całego odcinka Kanału znajdującego się w obszarze objętym planem – zakaz zabudowy kubaturowej (w tym także podziemnej) w odległości mniejszej niż 20m od brzegu Kanału,
- 3) wprowadzenie pasów zieleni publicznej [ZP] o szerokości po 6m licząc od górnej krawędzi skarpy Kanału po obu jego stronach,
- 4) zakaz grodzenia Kanału w poprzek Kanału,
- 5) zakaz zmiany ukształtowania terenu na działkach bezpośrednio sąsiadujących z Kanałem,
- 6) wymóg uzgodnienia warunków poprowadzenia układu komunikacyjnego wzdłuż i w poprzek Kanału.

#### IV. Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

#### § 16.

W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się następujące zasady realizacji planu:

- 1) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych SN i nn (kablowych lub napowietrznych), stacji transformatorowych (wnętrzowych lub słupowych) oraz kanalizacji telefonicznej,
- 2) pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w pkt 1),
- 3) budowę urządzeń inżynierskich w liniach rozgraniczających dróg, ulic, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych w uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą elementu układu komunikacyjnego i w oparciu o odrębne przepisy,
- 4) w pasach ulicznych i drogowych, których szerokość w liniach rozgraniczających jest wystarczająca, plan ustala wprowadzenie oświetlenia ulicznego,
- 5) w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się realizację sieci, o których mowa w pkt 1), poza liniami rozgraniczającymi, a w szczególności dotyczy to ciągów pieszo – jezdnych [KPJ] i wewnętrznych dróg dojazdowych [KDw].

#### § 17.

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącego wodociągu w 110mm przebiegającego w ulicy Orężnej zasilanego z wodociągu „Zalesie Dolne”,



- 2) rozbudowę sieci w oparciu o wodociągi w istniejących ulicach,
- 3) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem),
- 4) obowiązek podłączenia się do zbiorczego wodociągu po jego wybudowaniu,
- 5) plan dopuszcza czasowe stosowanie własnych ujęć wodnych (studni).

§ 18.

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) rozbudowę sieci kanalizacyjnej w oparciu o koncepcję opracowaną w 1995r. przez biuro „CEWOK” „Koncepcja programowa skanalizowania miasta i gminy Piaseczno”,
- 2) budowę rozdzielczego, ograniczonego w pierwszym etapie realizacji jedynie do kanalizacji sanitarnej, systemu skanalizowania obszaru planu,
- 3) oznaczenie rejonu lokalizacji przepompowni ścieków,
- 4) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) obowiązek podłączenia się do zbiorczej, rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej – bytowej i deszczowej po jej wybudowaniu,
- 6) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie kanalizacji indywidualnych, zakończonych szczelnymi atestowanymi zbiornikami ścieków, opróżnianych okresowo taborem asenizacyjnym na najbliższą oczyszczalnię ścieków dla miasta Piaseczno. Wprowadza się obowiązek przełączenia się do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej w momencie jej wybudowania,
- 7) zakaz odprowadzania ścieków (tak kanalowego jak i powierzchniowego) do gruntu,
- 8) zasadę budowy kanalizacji maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
- 9) zakaz odprowadzania do projektowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych (w tym z dróg) i wód melioracyjnych,
- 10) w przypadku obiektów usługowych z utwardzonymi placami postojowymi/ manewrowymi ustala się obowiązek budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami na

podczyszczone wody, do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej,

- 11) plan dopuszcza do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej gromadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych w szczelnych zbiornikach i wywożenie ich do utylizacji do oczyszczalni ścieków lub ewentualne ich gromadzenie w odparowywanych zbiornikach p.poż.

§ 19.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczynnego i z wykorzystaniem gazu ziemnego jako medium podstawowego,
- 2) dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii.

§ 20.

W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:

- 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa:
  - a) rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. opublikowane w Dz.U. Nr 97/2001 – dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r.,
  - b) rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. opublikowane w Dz.U. Nr 139/1995 – dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001r.,
- 2) zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem doprowadzonym z istniejących gazociągów (w ulicach Orężnej, Astrów, Maków, Bławatków, Stokrotek, Bratków, Fornalskiej) jako gazociągów bazowych do zapewnienia dostaw gazu dla nowych odbiorców – przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- 3) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
- 4) przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od gazociągów,
- 5) lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w linii parkanów, lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,

- 6) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy na koszt inwestora budowy.

§ 21.

W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
- 2) ustala się prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny oraz w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 3) ustala się przełożenie linii elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem na granice pomiędzy działkami w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny,
- 4) ustala się zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów takich gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
- 5) ustala się nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi,
- 6) ustala się rejony lokalizacji proponowanych stacji transformatorowych, jak oznaczono na rysunku planu,
- 7) wskazuje się rejony lokalizacji istniejących stacji transformatorowych, jak oznaczono na rysunku planu,
- 8) ustala się przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- 9) ustala się: 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.

§ 22.

W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie masztów technicznych i obiektów telefonii komórkowej jedynie w obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN/U] i [U/ZP].

§ 23.

W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym,
- 2) obowiązek zabezpieczenia przez właścicieli nieruchomości możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

V. Obsługa komunikacyjna

§ 24.

1. Układ dróg publicznych na terenach objętych planem stanowią:
  - 1) istniejąca ulica zbiorcza [KDZ] (ul. Orężna),
  - 2) projektowana ulica lokalna [KDL],
  - 3) istniejące i projektowane ulice dojazdowe [KDD],
  - 4) istniejące ciągi pieszo – jezdne [KPJ].
2. Układ komunikacyjny wspomagają wewnętrzne ulice dojazdowe [KDw].
3. Wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pasy komunikacji drogowej publicznej, mają przebieg określony ściśle, a podana szerokość w liniach rozgraniczających jest szerokością minimalną.
4. W stosunku do układu komunikacji wewnętrznej plan ustala ich realizację w momencie dokonania nowych podziałów geodezyjnych.

§ 25.

1. Dla ulicy Orężnej – zbiorczej [KDZ], dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania i wloty wyznaczone na rysunku planu. Od ulicy [KDZ] dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną przylegających do niej działek po uzyskaniu uzgodnienia od właściwego zarządcy drogi.

2. Parametry linii rozgraniczających ulicy Orężnej [KDZ] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej (autobusowej).

§ 26.

1. Plan ustala szerokości pasów terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic:

- 1) ulica Orężna – zbiorcza KDZ – północna linia rozgraniczająca (szerokość w liniach rozgraniczających min. 20m),
- 2) ulica lokalna [KDL] - szerokość w liniach rozgraniczających min 12m,
- 3) ulice dojazdowe [KDD] – szerokość w liniach rozgraniczających min 10m,
- 4) ciągi pieszo – jezdne [KPJ] – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie ze stanem istniejącym, min. 6m – jednoprzestrzenne bez wydzielania jezdni,
- 5) wewnętrzne ulice dojazdowe [KDw] – szerokość w liniach rozgraniczających min. 6m lub zgodnie z domiarem na rysunku planu.

2. Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji, plan dopuszcza wydzielanie pasów terenu pod wewnętrzne ciągi pieszo – jezdne (nie oznaczone na rysunku planu) o szerokości minimum 6m w liniach rozgraniczających.

§ 27.

Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

- 1) Potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych.
- 2) Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
  - a) dla usług – min 3 stanowiska na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 stanowiska na obiekt usługowy,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 stanowiska na lokal mieszkalny.
- 3) Dopuszcza organizowanie dodatkowych miejsc postojowych wzdłuż ulic, z wykluczeniem drogi [KDZ].

VI. Ustalenia przejściowe

§ 28.

1. W odniesieniu do budynków istniejących, które wykaczają na rysunku planu poza linie zabudowy, w części przekraczającej te linie, plan dopuszcza wykonywanie prac budowlanych z wykluczeniem budowy, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

2. W odniesieniu do budynków znajdujących się w pasie drogowym obowiązują ustalenia przepisów szczególnych.

3. Ze względu na zróżnicowany poziom lustra wody gruntowej należy poprzedzać realizację badaniami geotechnicznymi gruntu. W przypadku wysokiego lustra wody postuluje się ograniczenie podpiwniczenia budynków.

4. W odniesieniu do etapowania realizacji sieci inżynierii miejskiej dopuszcza się czasowe rozwiązania (do czasu wybudowania sieci):

- 1) stosowanie własnych ujęć wodnych (studni),
- 2) stosowanie zbiorników na nieczystości komunalne (szczelnych szamb),
- 3) ustala się w przypadku obiektów usługowych z utwardzonymi placami postojowym/manewrowymi obowiązek budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami na podczyszczone wody, do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej,

- 4) dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej gromadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych w szczelnych zbiornikach i wywożenie ich do utylizacji do oczyszczalni ścieków lub ewentualne ich gromadzenie w odparowywanych zbiornikach p.poż.

Rozdział 3

**Ustalenia szczegółowe**

I. Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 29.

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [1MN, 5MN – 20MN], ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) nieuciążliwe drobne usługi stopnia podstawowego (np. biura, gastronomia, usługi bytowe: handlu i rzemiosła), wbudowane w obiekt podstawowy lub towarzyszący, jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% łącznej powierzchni użytkowej,
- 4) wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć gospodarczych uciążliwych z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawi-

dłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,

## 2. Sposób i zasady zagospodarowania:

- 1) preferuje się stosowanie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 2) dopuszcza się stosowanie form zabudowy szeregowej,
- 3) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych –
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolem MN
    - (a) dla zabudowy wolnostojącej – min. 800m<sup>2</sup> z tolerancją 5%,
    - (b) dla zabudowy bliźniaczej - min. 600m<sup>2</sup> dla segmentu z tolerancją 5%,
    - (c) min. 300m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej dla jednego segmentu z tolerancją 5%,
- 4) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu,
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – max do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) tj. max 12m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 6) ustala się wymóg zachowania min 60% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,
- 7) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy netto (dla terenu): 0,50,
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy min 5m od linii rozgraniczających ulic lub zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) dla terenów położonych wzdłuż cieków wodnych – Kanał Piaseczyński, ustala się zakaz zabudowy kubaturowej (w tym także podziemnej) w odległości mniejszej niż 20m od brzegu Kanału,
- 10) poza budynkiem o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej lub garażowej,
- 11) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulic zielenią wysoką i niską,
- 12) ustala się ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami par. 11,

- 13) postuluje się wymóg stosowania zabezpieczeń od uciążliwości akustycznych w budynkach (np. okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej) od strony ulicy Orężnej [KDZ] oraz zaleca wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ochronnej (drzew i krzewów) na granicy działek z w/w ulicą.

§ 30.

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [1MN/U – 9MN/U] ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) nieuciążliwe usługi, handel, rzemiosło i funkcje składowo – magazynowe jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) w pasie działek przylegającym bezpośrednio do ul. Orężnej [KDZ], postuluje się sukcesywne przekształcanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w zabudowę usługową (ze względu na uciążliwości komunikacyjne ulicy),
- 4) ustala się zasadę lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w taki sposób by była ekranowana poprzez zabudowę istniejącą lub usługową od uciążliwości ul. Orężnej [KDZ] – zakazuje się lokalizowania nowych obiektów funkcji chronionej przy granicy z ul. Orężną,
- 5) wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć gospodarczych uciążliwych z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich.

### 2. Sposób i zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się stosowanie zabudowy wolnostojącej lub warunkowo bliźniaczej z wykluczeniem zabudowy o charakterze szeregowym; dopuszcza się stosowanie form bliźniaczych w uzasadnionych przypadkach działek o szerokości uniemożliwiającej ich racjonalnego zagospodarowania,
  - a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych
    - (a) dla zabudowy wolnostojącej – min. 800m<sup>2</sup> z tolerancją 5%,
    - (b) dla zabudowy bliźniaczej - min. 600m<sup>2</sup> dla segmentu z tolerancją 5%,



- 2) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu,
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – max do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) tj. max 12m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 4) ustala się wymóg zachowania min 50% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy netto (dla terenu): 0,50,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy min 5m od linii rozgraniczających ulic lub zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) poza podstawowym budynkiem mieszkaniowym, dopuszcza się budowę drugiego budynku usługowego oraz budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 3 budynki; nie ustala się kolejności realizacji wymienionych budynków i dopuszcza się łączenie wymienionych funkcji w jednym budynku,
- 8) w stosunku do działek, na których znajdują się więcej niż 2 obiekty już istniejące o funkcji innej niż mieszkalnej, ustala się zakaz nadbudowy i rozbudowy jednego z nich, dopuszcza się jedynie jego remont i modernizację,
- 9) zaleca się ochronę i wymóg zachowania wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew,
- 10) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulic zielenią wysoką i niską,
- 11) postuluje się wymóg stosowania zabezpieczeń od uciążliwości akustycznych w budynkach (np. okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej) od strony ulicy Orężnej [KDZ] oraz zaleca wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ochronnej (drzew i krzewów) na granicy działek z w/w ulicą,
- 12) w stosunku do usług ustala się ograniczenie ewentualnych ich uciążliwości do granic prawa własności inwestora do terenu stosowanie zapisów paragrafu 12 pkt 8.

#### § 31.

W odniesieniu do obszaru funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [1U/ZP] ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) usługi oświaty jako przeznaczenie podstawowe,
  - 2) usługi sportu, rekreacji i inne inwestycje celu publicznego nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym – jako przeznaczenie dopuszczone,
  - 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć gospodarczych uciążliwych z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych.
2. Sposób i zasady zagospodarowania:
  - 1) dla nowej zabudowy plan nie ustala minimalnej wielkości działek budowlanych,
  - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – max do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) tj. max 12m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu; dopuszcza się stosowanie dominant architektonicznych:
    - a) bez ograniczania max wysokości dla obiektów sakralnych (kościół) i obiektów telekomunikacji (maszty nadawcze),
    - b) wysokości do 15m od poziomu gruntu do najwyższego punktu budynku,
  - 3) ustala się wymóg zachowania min. 40% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej, postuluje się podwyższenie udziału powierzchni biologicznie czynnej poprzez wymianę nawierzchni boisk na trawiaste,
  - 4) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy netto (dla terenu): max 0,9,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy min 5m od linii rozgraniczających ulic lub zgodnie z rysunkiem planu,
  - 6) nie ogranicza się ilości budynków na jednej działce.

#### § 32.

W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [1ZP - 3ZP], ustala się:

Przeznaczenie terenu:

- a) zieleń publiczna – bez prawa zabudowy – jako przeznaczenie podstawowe,
- b) postuluje się zagospodarowanie terenu w postaci terenów rekreacyjno – wypoczynkowych z urządzoną zielenią.

Sposób i zasady zagospodarowania:

- a) ustala się wymóg zachowania min. 95% powierzchni każdego terenu jako biologicznie czynnej,
- b) nakazuje się ochronę Kanału Piaseczyńskiego poprzez:
  - nakaz właściwego odprowadzenia wód opadowych i ich retencjonowania, tak by nie powodowały one do zniszczeń rowu,
- c) ustala się ochronę naturalnej roślinności towarzyszącej ciekowi wodnemu,
- d) zakazuje się grodzenia terenu w pasie 6m od granicy ciek wodnego, tak by umożliwić wjazd pojazdów służb konserwujących ciek,
- e) ustala się rejon lokalizacji przepompowni ścieków, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) postuluje się zaaranżowanie ścieżek spacerowych wyposażonych w małą architekturę (ławki, donice) i towarzyszącą zieleni; dopuszcza się stosowanie wyłącznie jednokondygnacyjnej małej architektury o „ażurowym” charakterze (pergola, wiata, itp.).

Rozdział 3  
**Ustalenia końcowe**

§ 33.

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 do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, w wysokości:

- 1) dla terenów [MN] - 20%,
- 2) dla terenów [MN/U] - 20%,
- 3) dla terenów [U/ZP] - 20%,
- 4) dla terenów [ZP] - 0,1%,
- 5) dla terenów komunikacji [KDZ] - 0,1%,
- 6) dla terenów komunikacji [KDL] - 0,1%,
- 7) dla terenów komunikacji [KDD] - 0,1%,
- 8) dla terenów komunikacji [K PJ] - 0,1%,
- 9) dla terenów komunikacji wewnętrznej [KDw] - 0,1%.

§ 34.

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

§ 35.

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczna uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 613/LI/98 z dnia 29 kwietnia 1998r. (Dz. Urz. Woj. W-go Nr 36, poz.119 z dnia 16 lipca 1998r.).

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 37.

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

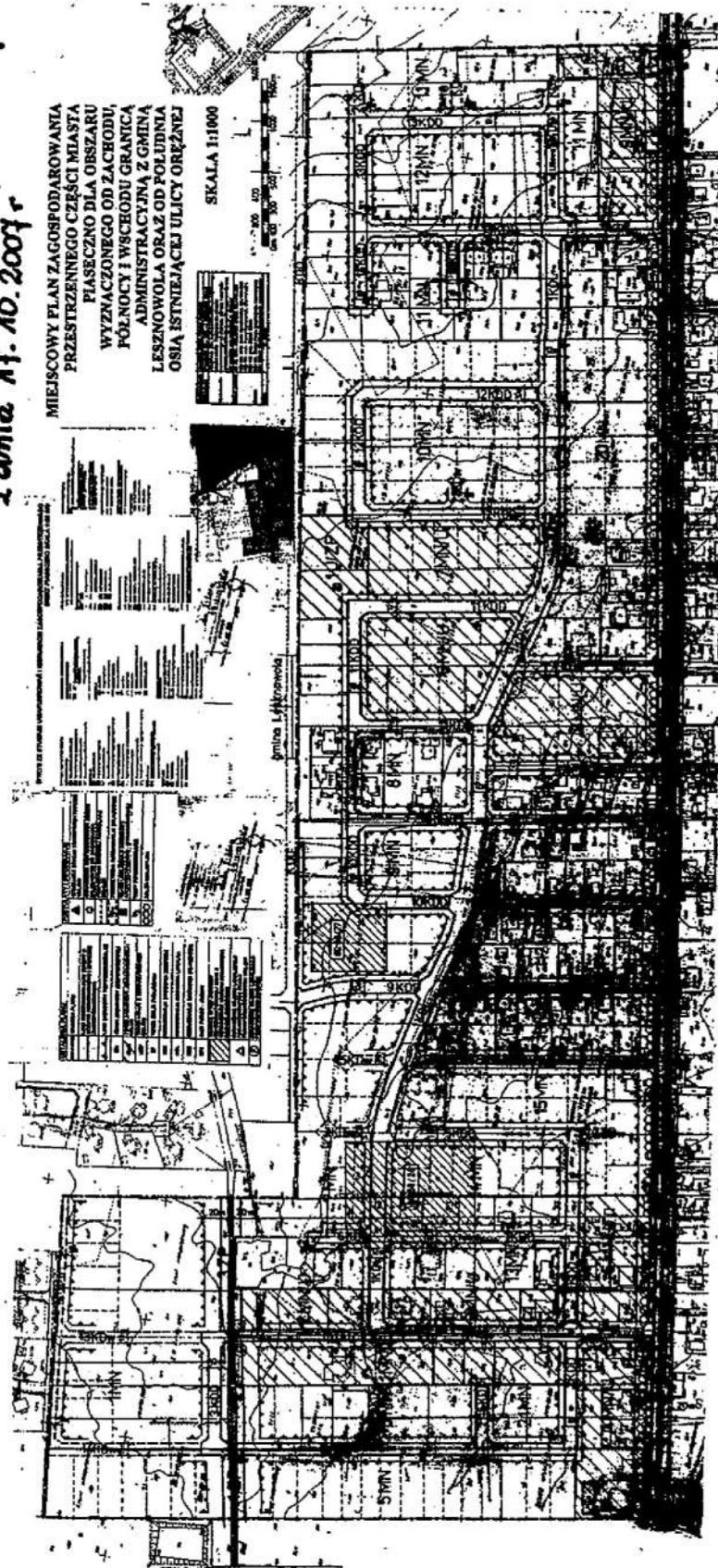
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Dorota Wysocka-Jońska*

MIĘDZA MIEJSKA  
w Piasecznie

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 359/XIV/2007  
z dnia 17.10.2007 r.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA  
PIASECZNO DLA OBSZARU  
WYZNACZONEGO OD ZACHEODU,  
PÓŁNOCY I WSCHODU GRANICĄ  
ADMINISTRACYJNĄ Z GMINĄ  
LESZNOWOLA ORAZ OD POŁUDNIA  
OSIĄ ISTNIEJĄCEJ ULICY ORZECHOWEJ

SKALA 1:1000



Załącznik nr 2  
do uchwały nr 359/XIV/2007  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 17 października 2007r.

Wykaz uwag wniesionych do wylężonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru wyznaczonego od zachodu, północy i wschodu granicą administracyjną z gminą Lesznowola oraz od południa osią istniejącej ul. Orężnej

Lp.	Data wpływu uwagi (2007r)	Nazwisko, imię zgłaszającego uwagę	Treść uwagi (nr dz. ew.)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	02.07	Dorota Steciuk Godzioba Piotr Godzioba	1. Uwaga o przywrócenie układu dróg z uprzednio obowiązującego planu miejscowego. 2. Uwaga o zawężenie dróg KDD i KDw do 8m (po 4m w każdą stronę od granicy działek stanowiących oś dróg). 3. Uwaga o dopuszczenie antracytowej (grafitowej) kolorystyki dachów, renty planistycznej dla § 33 pkt. 1-3 do 5%, a dla pkt. 4-10 do 0%. 4. Uwaga o zawężenie planowanej drogi 2KDD do 8m (po 4m w każdą stronę od granicy działek stanowiących oś dróg). 5. Uwaga dotycząca zlikwidowania drogi 3KDD. 6. Uwaga o ograniczeniu terenu ZPp do 6m po obu stronach wzdłuż granicy ciekła wodnego przy pozostawieniu linii zabudowy po 20m od granic ciekła. 7. Uwaga dotycząca zlikwidowania drogi 1KDD 2. 1KDw	9/29, 9/30, 9/33, 9/34, 9/35 i 9/36 2 i 3 (umowa przedwstępna)	KDD (ogólnie) 2KDD, 3KDD KDw (ogólnie) ZPp	+ pkt. 3, 7	- pkt. 1, 2, 4, 5, 6	+ pkt. 3, 7	- pkt. 1, 2, 4, 5, 6	1. Uwaga o przywrócenie układu dróg z uprzednio obowiązującego planu miejscowego (-) 2. Uwaga o zawężenie dróg KDD i KDw do 8m (po 4m w każdą stronę od granicy działek stanowiących oś dróg) (-) 3. Uwaga o dopuszczenie antracytowej (grafitowej) kolorystyki dachów(+) 4. Uwaga dotycząca obniżenia stawki renty planistycznej dla § 33 pkt. 1-3 do 5%, a dla pkt. 4-10 do 0% (-) 5. Uwaga o zawężeniu planowanej drogi 2KDD do 8m (po 4m w każdą stronę od granicy działek stanowiących oś dróg)(-) 6. Uwaga dotycząca zlikwidowania drogi 3KDD(-) możliwe przesunięcie 7. Uwaga dotycząca ograniczenia terenu ZPp do 6m po obu stronach wzdłuż granicy ciekła wodnego przy pozostawieniu linii zabudowy po 20m od granic ciekła (+)
3	02.07	Danuta Antosik	Uwaga dotycząca zlikwidowania drogi 1. 1KDD 2. 1KDw	5, 11/17 i 11/18	1KDD 1KDw	+ pkt 2	- pkt 1	+ pkt 2	- pkt 1	zlikwidowanie dróg 1. drogi 1KDD (-) 2. drogi 1KDw (+)
4	02.07	Jadwiga Kosior	1. Uwaga dotycząca dz. 10/1 projektowanych linii rozgraniczających i linii zabudowy od ulicy Orężnej 1KDZ tak by umożliwić korzystanie z działki i istniejącego budynku, 2. Uwaga dotycząca dz. 10/3 zlikwidowania drogi 2KDD. 3. Uwaga dotycząca dz. 10/7 zawężenia drogi 1KDL z 12m do 11m 4. Uwaga dotycząca dz. 4/2 zlikwidowania drogi 1KDD na odcinku przedmiotowej działki, 5. uwagi redakcyjne do tekstu (literówki).	10/1, 10/3, 10/7 1 4/2	1KDD 2KDD 1KDL 1KDD	+ pkt 5, w części 4	- pkt 1, 2, 3, w części 4	+ pkt 5, w części 4	- pkt 1, 2, 3, w części 4	1. Uwaga dotycząca dz. 10/1 projektowanych linii rozgraniczających i linii zabudowy od ulicy Orężnej 1KDZ tak by umożliwić korzystanie z działki i istniejącego budynku (-) 2. Uwaga dotycząca (dot. dz. 10/3) o zlikwidowanie drogi 2KDD (-). 3. Uwaga dotycząca (dot. dz. 10/7) zawężenia drogi 1KDL z 12m do 11m (-). 4. Uwaga dotycząca dz. 4/2 zlikwidowania drogi 1KDD na odcinku przedmiotowej działki, ilikwidacja odcinka drogi 1KDD od granicy z gminą Lesznowola do projektowanej drogi 3 KDD (- +)



5	29.06 03.07	Edi Polska Sp. z o.o. (Marcin Gutsj, Przewodniczący Zarządu)	1. uwaga dot. oznaczenia dróg wyznaczonych w planie jako drogi postulowane w związku z nabyciem w/w działek jako całości pod jedną inwestycję (osiedle mieszkaniowe jednorodzinne), 2. uwaga o zawężeniu linii zabudowy od kanału z 20m do 15m, 3. uwaga o doprecyzowaniu normatywu wielkości działek poprzez dopisanie tolerancji: dla zabudowy bliźniaczej min 600m <sup>2</sup> (z tolerancją 10%) i dla zabudowy szeregowej min 300m <sup>2</sup> (z tolerancją 5%)	4/1, 4/2, 5 i 6	2MN, 3MN, 4MN, 2ZP, 3ZP	+ pkt 1 w części i pkt 3 w całości	- pkt 1, w części i pkt 2 w całości	+ pkt 1,3 w części	- pkt 1,3 w części i pkt 2 w całości	5. uwagi redakcyjne do tekstu (literówki). 1. uwaga dot. oznaczenia dróg wyznaczonych w planie jako drogi postulowane w związku z nabyciem w/w działek jako całości pod jedną inwestycję (osiedle mieszkaniowe jednorodzinne), likwidacja odcinka drogi 1KDD od granicy z gminą Lesznowola do projektowanej drogi 3 KDD (- +) 2. wniosek o zawężenie linii zabudowy od kanału z 20m do 15m(-) 3. uwaga o doprecyzowaniu normatywu wielkości działek poprzez dopisanie tolerancji: dla zabudowy bliźniaczej min 600m <sup>2</sup> z tolerancją 10% (-) i dla zabudowy szeregowej min 300m <sup>2</sup> z tolerancją 5%( +)
7	04.07	Wiesław i Hanna Szablifscy	Sprzęctw w/s utworzenia dróg 1KDL i 1KDD jako dojazdu do działek na północ od kanału	10/6 i 10/7	1KDL 1KDD					
8	10.07	Edyta Wakulewicz	Uwaga dotycząca dopuszczenia realizacji budynku w odległości 2m od linii rozgraniczających poszerzonej ulicy 1KDL w związku z wydanym pozwoleniem na budowę	35	1KDL	+ w części	- w części	+ w części	- w części	W planie wprowadzono zapis dotyczący zachowania ist. zabudowy
9	02.07	Urszula i Tomasz Jaroszewiczowie	Uwaga dotycząca postawienia drogi 1KDL (ul. Inysów) jako wąskiej drogi dojazdowej bez powiązania z terenami gminy Lesznowola	11/16	1KDL	+ w części	- w części	+ w części	- w części	

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Piasecznie:  
Dorota Wysocka-Jońska

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 359/XIV/2007  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 17 października 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 oraz usług 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*