

## 10586

### UCHWAŁA Nr 677/XXX/2004

#### RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 16 grudnia 2004 r.

w sprawie dokonania zmiany w uchwale Rady Miejskiej w Piasecznie nr 575/XXVI/2004 z dnia 30 sierpnia 2003r. zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bąków - etap I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1. W dziale III „Uwagi szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach” w § 46 ust. 5 pkt 3 oraz § 47 ust. 5 pkt 3 wprowadzić zapis następującej treści:

„z ominięciem strefy uciążliwości od napowietrznej linii elektroenergetycznej oznaczonej na rysunku planu”.

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

§ 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Józef Wierchowski*

## 10587

### UCHWAŁA Nr 681/XXX/2004

#### RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 16 grudnia 2004 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami Kolei Radomskiej i ul. Sienkiewicza – etap II.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. (t. jedn. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 817), w wykonaniu:

1. uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 284/XVII/99 z dnia 1 grudnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami Kolei Radomskiej i ul. Sienkiewicza,
2. uchwały nr 378/XVII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 4 grudnia 2003r. w sprawie zmiany uchwały

Rady Miejskiej w Piasecznie nr 284/XVII/99 z dnia 1 grudnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami Kolei Radomskiej i ul. Sienkiewicza,

3. uchwały nr 403/XVIII/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 grudnia 2003r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 378/XVII/03 z dnia 4 grudnia 2003r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 284/XVII/99 z dnia 1 grudnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłuże-



niem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami Kolei Radomskiej i ul. Sienkiewicza,

Rada Miejska w Piasecznie uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

§ 1. Zatwierdza się etap II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami Kolei Radomskiej i ul. Sienkiewicza, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

§ 2. Granice terenu objętego planem są wyznaczone na rysunku, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu (załącznik nr 1 do uchwały).

§ 3. Plan ustala przeznaczenie objętego nim terenu pod jednorodziną ekstensywną zabudowę mieszkaniową z infrastrukturą techniczną.

§ 4. Celem planu jest zapewnienie skutecznej ochrony walorów przyrodniczych terenu objętego planem oraz umożliwienie jego racjonalnego zagospodarowania, z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju.

§ 5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1. przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające terenów o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
2. zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
3. lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, w tym: gabaryty obiektów, minimalny udział terenów biologicznie czynnych na działkach zabudowy mieszkaniowej,
4. zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
5. tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

§ 6.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście do terenu objętego granicami planu (granicami opracowania).

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:

- 1) granica terenu objętego II etapem planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
- 3) adaptowane podziały parcelacyjne,
- 4) granice stref ochronnych wokół pomników przyrody.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica strefy uciążliwości od linii kolejowej.

§ 7. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno – należy przez to rozumieć

ustalenia planu, zatwierdzonego uchwałą nr 613/11/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998r.

2. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojazdów pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych,
3. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4. przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
5. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają,
6. usługach podstawowych – należy przez to rozumieć te funkcje usług bytowych, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu lub najbliższego otoczenia,
7. zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki jednorodzinne wolnostojące.

#### Rozdział 2

##### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

###### 1. Ustalenia przestrzenne

§ 8. Plan ustala przeznaczenie terenu nim objętego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i oznacza się go na rysunku planu symbolem: II/1MN.

§ 9. Plan zabrania lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

###### 2. Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 10. Plan nakłada obowiązek aktywnej ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie opracowania, to znaczy:

1. istniejącego drzewostanu,
2. flory i fauny,
3. stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych,
4. ukształtowania terenu,
5. powietrza.

§ 11. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu, na którym obowiązują przepisy rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utwo-



zenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz. Woj. Warszawskiego z dnia 16 września 1997r. Nr 43, poz. 149) oraz rozporządzenia nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany ww. rozporządzenia (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 911).

§ 12.1. Plan wprowadza zakaz wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów, z wyłączeniem prac pielęgnacyjnych i konserwacyjnych.

2. Plan wprowadza nakaz wymiany drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej należy zastąpić nowym, minimum kilkuletnim, tego samego gatunku.

§ 13.1. Plan wprowadza nakaz zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu w obrębie działek budowlanych oraz wymaga poprzedzenia realizacji nowych inwestycji inwentaryzacją zieleni.

2. W przypadku realizacji nowej zabudowy, plan nakazuje taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.

§ 14. Plan obejmuje szczególną ochroną prawną pomnik przyrody – dąb szypułkowy, nr rej. 921, znajdujący się na działce przy Al. Kalin 8, przy granicy terenu objętego planem, poprzez zachowanie 15m strefy ochronnej wokół niego.

§ 15.1. Na całym obszarze objętym planem nakazuje się stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, w formie żywopłotów lub elementów ażurowych. Ogrodzenia pomiędzy sąsiednimi działkami należy wykonywać bez podmurówki lub stosując w niej przy powierzchni terenu otwory o średnicy min. 15cm, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2m.

2. Plan wprowadza zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.

§ 16. Plan zakazuje naruszania i niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych, wydm i innych charakterystycznych elementów ukształtowania terenu. W przypadku lokalizowania nowej zabudowy na terenach wydm, nakazuje się ich zachowanie, poprzez:

1. stosowanie konstrukcji lekkich i płytkie posadowienie budynków oraz dostosowanie usytuowania budynku do ukształtowania terenu;
2. wprowadzenie zakazu podpiwniczania nowej zabudowy i zakazu wszelkich prac ziemnych, z wyłączeniem wykopów pod fundamenty budynków.

§ 17. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które wywołują uciążliwości dla środowiska, mogą pogorszyć stan środowiska lub wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, przekraczających granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację.

3. Program i sposób kształtowania zabudowy

§ 18. Plan ustala jako funkcję wiodącą na terenie nim objętym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynków wolnostojących.

§ 19.1. Plan ustala adaptację istniejących podziałów geodezyjnych, wskazanych na rysunku planu i zakaz podziału istniejących działek.

2. Plan zakazuje wznoszenia więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki budowlanej.

§ 20.1. Plan ustala ograniczenie powierzchni wyłączenia z produkcji (trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) do 20% powierzchni działki, ale nie więcej niż 500m<sup>2</sup>.

2. Utrzymanie pozostałej powierzchni działek (poza powierzchnią wyłączenia z produkcji) pod trwałą uprawę leśną.

§ 21. Plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, nie więcej jednak niż 8,0m od istniejącego poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu i nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do kalenicy.

§ 22. W przypadku stosowania dachów spadzistych plan nakazuje wykonanie połączy o spadku w granicach 30° – 40°.

§ 23. Ustala się, że lokalizacja nowych budynków na działce winna być zgodna z przepisami prawa budowlanego oraz dostosowana do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.

§ 24. Plan dopuszcza lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych, wbudowanych w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że nie wymaga to wznoszenia dodatkowych budynków w obrębie działki, na całym terenie nim objętym.

§ 25. Plan ustala zakaz lokalizacji na terenie opracowania obiektów szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, lub mogących pogorszyć stan środowiska, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. z późn. zmianami Dz.U. z 2000r. Nr 109.

§ 26. Dopuszcza się realizację w obrębie działek budowlanych, stałych budynków gospodarczych i garaży, przy dostosowaniu ich lokalizacji do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

§ 27. W drodze rozporządzenia Wojewoda Mazowiecki określi granice obszaru ograniczonego użytkowania dla linii kolei radomskiej oraz ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenu, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. „Prawo ochrony środowiska” (Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz. 627).

#### 4. Komunikacja

§ 28. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu nim objętego ulicami: al. Kalin, klasy L i ul. Cisową, klasy D.

§ 29. Plan nakazuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu wskaźników:

1. 2 miejsca parkingowe/dom mieszkalny,
2. 2 miejsca parkingowe/100m<sup>2</sup> powierzchni usług wbudowanych.



## 5. Inżynieria miejska

§ 30. Ustala się, że zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu miejskiego, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, z ujęcia wody „Zalesie Dolne” przy ul. Okrężnej, przy założeniu, że przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów przeciwpożarowych.

§ 31.1. Ustala się jako rozwiązanie docelowe skanalizowanie całego terenu objętego planem.

2. Przewiduje się odprowadzenie ścieków w systemie tłocznym, poprzez przepompownię strefową, zlokalizowaną przy ul. Głogowej, do głównej przepompowni ścieków przy ul. Dworskiej, a następnie do oczyszczalni ścieków w Wólce Kozodawskiej.

3. Przewiduje się prowadzenie sieci kanalizacyjnej w ulicach lokalnych i dojazdowych, według projektów budowlano-wykonawczych.

§ 32. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz utwardzonych nawierzchni dojazdów i dojazdów powierzchniowo do gruntu, poprzez pozostawienie ustalonych w § 20 powierzchni biologicznie czynnych.

§ 33.1. Ustala się zaopatrzenie terenu w gaz średnio-prężny z istniejącej stacji redukcyjnej gazu, w oparciu o istniejącą sieć gazociągową, na warunkach eksploatatora sieci i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu.

3. W linii ogrodzeń należy umiejscowić szafkę gazową, otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.

§ 34.1. Ustala się, że zaopatrzenie w ciepło nastąpi lokalnie, z własnych źródeł ciepła, w oparciu o sieć gazową, na warunkach eksploatatora sieci.

2. Dopuszcza się inne, lokalne systemy grzewcze, z wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe, z wyjątkiem paliw stałych odnawialnych.

§ 35.1. Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną 15kV poprzez istniejącą stację transformatorową „Piaseczno”.

2. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących stacji transformatorowych.

3. W przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi Wnioskodawca pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń, po uprzednim uzyskaniu od eksploatatora sieci warunków przebudowy.

§ 36. Ustala się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejącą i projek-

towane linie telekomunikacyjne, w oparciu o możliwości lokalnych operatorów.

§ 37. W zakresie gospodarki odpadami stałymi w planie ustala się:

1. zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
2. zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

## 6. Koszty realizacji planu

§ 38.1. Zakłada się, że warunkiem realizacji planu jest poniesienie przez miasto Piaseczno kosztów, związanych z budową kanalizacji sanitarnej.

2. Warunkiem realizacji planu jest poniesienie przez właścicieli nieruchomości kosztów związanych z:

- 1) wykonaniem inwentaryzacji zieleni w obrębie działki budowlanej, na której projektuje się nowe inwestycje,
- 2) budową kanalizacji sanitarnej (częściowo finansowana przez Miasto Piaseczno).

## Rozdział 3

### Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 39. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wartość terenów nim objętych wzrośnie. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na 30%.

## Rozdział 4

### Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 41. Z dniem wejścia w życie planu wygasają sprzeczne z jego ustaleniami uprzednio wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 42. Z dniem wejścia w życie planu, w granicach nim objętych, traci moc prawną ustalenia miejscowego planu ogólnego miasta Piaseczna, zatwierdzonego uchwałą nr 76/85 Rady Narodowej Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 28 marca 1985r. (Dz.Urz. W.S.W. z 1985r. Nr 15, poz. 137).

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Józef Wierchowski*



Załącznik nr 1  
do uchwały nr 681/XXX/2004  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 16 grudnia 2004r.

