

## 3794

### UCHWAŁA Nr 157/VIII/2003 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 24 kwietnia 2003 r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno (zmiana i uszczegółowienie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru urbanistycznego D4 – ograniczonego ul. Przesmyckiego, obszarem D2 oraz od północy i wschodu granicą administracyjną miasta Piaseczno).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w wykonaniu uchwał Rady Miejskiej w Piasecznie nr 98/VIII/99 z dnia 24 marca 1999r. i nr 962/XLV/2002r z dnia 26 września 2001r. uchwała się, co następuje:

#### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne - zakres regulacji

§ 1. Zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie: nr 98/XVIII/99 z dnia 24 marca 1999r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno (uchwalonym przez Radę Miejską w Piasecznie 613/LI/98 w dniu 29 kwietnia 1998r. Dz.U. Woj. Warszawskiego Nr 36, poz. 119 z dnia 16 lipca 1998r.) oraz nr 962/XLV/2002r z dnia 26 września 2001r., w granicach, które oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny w skali 1:1000 do tej uchwały, zmienia się i uszczegóławia strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru urbanistycznego D4.

§ 2. Teren planu obejmuje jednostkę D-4 z planu miasta i ograniczony jest:

- od północnego-zachodu północno - zachodnią linią rozgraniczającą projektowanej Trasy Mostowej,
- od południa – północną linią rozgraniczającą ul. Książąt Mazowieckich i Przesmyckiego,
- od północy i wschodu granicą administracyjną miasta Piaseczno.

§ 3.1. Przedmiotem zmiany ustaleń planu jest przebieg projektowanej Trasy Mostowej - drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 2KUGP na rysunku planu.

2. Uszczegółowieniu podlega struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru funkcjonalnego D4, w tym również ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i wyznaczenie przebiegów nowych ulic.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

4. Teren, o którym mowa w ust. 2 może być w całości wykorzystany na cele zgodne podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

5. W ustaleniach szczegółowych podano wytyczne i ograniczenia kształtowania przestrzennego obowiązujące w ramach poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

§ 4.1. Integralną częścią zmiany do planu miejscowego miasta Piaseczno jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwałé do terenów objętych planem.

1) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- c) granice strefy wyłączonej z zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg głównych,
- d) granice strefy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej,
- g) nakaz obsadzania zielenią zolacyjną wysoką i niską w pasie 20m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi głównej 2KUGP, -
- h) nakaz obsadzania szpalerem zieleni wysokiej oraz zielenią niską,
- i) rowy melioracyjne do zachowania,
- j) przeznaczenie terenów w podziale na:
  - mieszkalnictwo jednorodzinne MN
  - tereny mieszkaniowo - usługowe (mieszkalnictwo jednorodzinne i nieuciążliwe usługi) – MN,U,

- tereny usług nieuciążliwych – U,
  - tereny usług z zielenią towarzyszącą na 70% terenu – U,Z,
  - tereny zieleni publicznej - ZP,
- k) przebiegi, hierarchia dróg i ulic:
- KUGP droga główna ruchu przyspieszonego (województwa),
  - KUG droga główna (województwa),
  - KUL ulice lokalne (gminne),
  - KUD ulice dojazdowe (gminne),
  - KPJ ciągi komunikacji pieszo – jezdnej (gminne),
  - KP ciągi piesze (gminne),
  - KW drogi wewnętrzne (niepubliczne),
- l) urządzenia infrastruktury technicznej: napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV, wraz ze strefą ochronną oraz orientacyjne lokalizacje stacji transformatorowych (słupowych i wewnętrznych),
- 2) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są postulowanymi ustaleniami planu:
- a) postulowane granice parcelacji,
  - b) przewidziane do likwidacji granice parcelacji,
  - c) postulowane linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu,
  - d) postulowane linie zabudowy (usytuowane obligatoryjnie min. 5m od linii rozgraniczających),
  - e) ekrany akustyczne w liniach rozgraniczających drogi 2KUGP,
- 3) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- a) granice parcelacji,
  - b) orientacyjna lokalizacja obiektów projektowanych,
  - c) obiekty istniejące.

§ 5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych dla poszczególnych działek i większych terenów należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów funkcjonalnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w poszczególnych paragrafach uchwały w rozdziale drugim (szczegółowe ustalenia dla obszarów funkcjonalnych) z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziałach: trzecim (komunikacja), czwartym (inżynieria miejska) oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno (uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie nr 613/LI/98 z dnia 29 kwietnia 1998r. Dz.U. Woj. Warszawskie-

go Nr 36, poz. 119 z dnia 16 lipca 1998r.), o ile nie są one sprzeczne z zawartymi w tej uchwale zmianami.

## Rozdział 2 Szczegółowe ustalenia dla obszarów funkcjonalnych

§ 6. Dla terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa jednorodzinna we wszystkich formach jako przeznaczenie podstawowe,
  - 2) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone,
  - 3) warunkiem dopuszczenia usług jest:
    - a) nie większy niż 10% udział usług w powierzchni użytkowej obiektów mieszkalnych,
    - b) nieuciążliwość planowanych usług w stosunku do funkcji mieszkaniowych.
2. Zasady zagospodarowania:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 11m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych, dojazdowych, dróg wewnętrznych, w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) minimum 6m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych; zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) z ominięciem stref ochronnych od linii elektroenergetycznych,
    - d) 25m od skrajnej krawędzi jezdni drogi głównej 4KUG (ul. Przesmyckiego), przy czym minimum 20m od linii rozgraniczającej tej drogi,
    - e) 40m od skrajnej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego 2KUGP (proj. Trasy Mostowej), przy czym minimum 30m od linii rozgraniczającej tej drogi,
  - 3) ustala się min. 40% udział terenów biologicznie czynnych na działkach o zabudowie szeregowej oraz minimum 60% na działkach pozostałych,
  - 4) wzdłuż linii rozgraniczających planowanej Trasy Mostowej oznaczonej symbolem 2KUGP na rysunku planu, w pasie szerokości 20m – w głąb działki, ustala się nakaz obsadzenia tego pasa zielenią izolacyjną wysoką i niską,

- 5) zapewnić pełną przepustowość istniejącego systemu odwadniającego, rowów i kanałów, dla wód z terenu planu i terenów sąsiednich,
- 6) na obszarach 8MN, 6MN i sąsiednich mieszkaniowo-usługowych wszystkie prace budowlane muszą być poprzedzone uzgodnieniem warunków realizacji z (pod względem zachowania systemu melioracyjnego) z właściwym organem administracji do spraw urządzeń wodnych i melioracji.

§ 7. Dla terenów usługowo-mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne we wszystkich formach jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie podstawowe na terenach wyznaczonych liniami zabudowy usługowej

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 11m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku z ograniczeniem wysokości, w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych, ustalonym przez zarządzającego siecią,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych, dojazdowych, dróg wewnętrznych, w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimum 6m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) z ominięciem stref ochronnych sieci elektroenergetycznych na obszarach 3MN,U; 4MN,U oraz częściowo na obszarach 1MN,U i 2MN,U – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych na obszarach 1MN,U; 2MN,U nakłada się wymóg uzgodnienia sytuowania zabudowy usługowej, dopuszczonej zgodnie z rysunkiem planu, z zarządzającym siecią,
  - e) 25m od skrajnej krawędzi jezdni drogi głównej 4KUG (ul. Przesmyckiego), przy czym minimum 20m od linii rozgraniczającej tej drogi,
  - f) 40m od skrajnej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego 2KUGP (proj. Trasy Mostowej), przy czym minimum 30m od linii rozgraniczającej tej drogi,

- 3) ustala się min. 50% udział terenów biologicznie czynnych na każdej działce,
- 4) wzdłuż linii rozgraniczających planowanej Trasy Mostowej oznaczonej symbolem 2KUGP na rysunku planu, w pasie szerokości 20m – w głąb działki, ustala się nakaz obsadzenia tego pasa zielenią izolacyjną wysoką i niską,
- 5) zapewnić pełną przepustowość istniejącego systemu odwadniającego, rowów i kanałów, dla wód z terenu planu i terenów sąsiednich,
- 6) na obszarach 2MN,U i sąsiednich mieszkaniowych wszystkie prace budowlane muszą być poprzedzone uzgodnieniem warunków realizacji (pod względem zachowania systemu melioracyjnego) z właściwym organem administracji do spraw urządzeń wodnych i melioracji.

§ 8. Dla terenów usługowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe,

- 2) zakaz wprowadzania innych funkcji na ten teren.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 11m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) ustala się min. 40% udział terenów biologicznie czynnych na każdej działce,
- 4) wzdłuż linii rozgraniczających planowanej Trasy Mostowej, oznaczonej symbolem 2KUGP na rysunku planu, w pasie szerokości 20m – w głąb działki, ustala się nakaz obsadzenia tego pasa zielenią izolacyjną wysoką i niską,
- 5) obsługę parkingową inwestorzy zapewniają na terenach własnych według wskaźnika 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

§ 9. Dla terenów usług z zielenią towarzyszącą oznaczonych na rysunku planu symbolem U,Z ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi nieuciążliwe (kultura, sport, oświata) wraz z zielenią jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) na terenie 1U,Z usługi handlu, rzemiosła, turystyki i gastronomii jako przeznaczenie dopuszczone w 50% powierzchni działki, a na terenie 2U,Z w ograniczonym zakresie tzn. zajmujące mniej niż 20% powierzchni działki,

- 3) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych oraz zabudowy mieszkaniowej.
2. Zasady zagospodarowania
    - 2) maksymalna wysokość zabudowy 11m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku z ograniczeniem wysokości w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych ustalonym przez zarządzającego siecią,
    - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej:
      - e) 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów,
      - f) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych nakłada się wymóg uzgodnienia sytuowania dopuszczonej zabudowy usługowej, zgodnie z rysunkiem planu, z zarządzającym siecią,
    - 3) ustala się minimum 70% udział terenów biologicznie czynnych na każdej działce,
    - 4) ustala się nakaz obsadzenia zielenią wysoką minimum 20% powierzchni terenu.
    - 5) obsługę parkingową inwestorzy zapewniają na terenach własnych według wskaźnika 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

§ 10. Dla terenów zieleni publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zieleni urządzona wzdłuż kanału, jako przeznaczenie podstawowe,
  - 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe.
2. Zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się zachować istniejące wartościowe drzewa oraz wprowadzić nowe nasadzenia po północnej stronie kanału w układzie rzędowym, stosować gatunki rodzime o ograniczonej sile wzrostu,
  - 2) wprowadzić roślinność okrywową krzewów i trawników,
  - 3) ustala się przeprowadzenie wzdłuż kanału ciągu komunikacyjnego umożliwiającego obsługę techniczną kanału melioracyjnego.
  - 4) istniejący rów zachować jako odkryty na całej długości obszarów (ZP) i zapewnić pełną przepustowość wód z terenów planu i terenów sąsiednich.

### Rozdział 3 Ustalenia komunikacyjne

§ 11. Plan ustala przebieg i linie rozgraniczające następujących tras komunikacyjnych:

1. Trasa główna ruchu przyspieszonego jako droga publiczna, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KUGP (planowana Trasa Mostowa), szerokość w liniach rozgraniczających – 40m; w granicach planu trasa tranzytowa bez skrzyżowań z układem obsługującym jednostkę D-4.
2. Ulice lokalne jako drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem KUL, szerokość w liniach rozgraniczających – 12m.
4. Ulice dojazdowe jako drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem KUD, szerokość w liniach rozgraniczających – 10m.
5. Ciągi pieszo-jezdne jako publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających 5-10m, zgodnie ze stanem istniejącym.
6. Ciągi piesze jako publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem KP, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12.1. Dla nieruchomości i nowo wydzielanych działek, dla których brak jest możliwości bezpośredniego skomunikowania z drogami publicznymi, ustala się połączenie drogami wewnętrznymi – niepublicznymi oraz ustala się szerokości nowo wytyczanych dróg wewnętrznych:

- 1) w przypadku obsługi mniej niż trzech jednorodzinnych budynków mieszkalnych jako obowiązkową szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m,
- 2) w pozostałych przypadkach minimum 8m.

2. Budowa, utrzymanie i oznakowanie dróg wewnętrznych należy do zarządzających terenem.

§ 13. Ustala się spełnienie potrzeb parkingowych w granicach działki własnej, przy zachowaniu uśrednionych wskaźników:

- 1) dla usług 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca parkingowe na 1 domek jednorodzinny.

### Rozdział 4 Ustalenia w zakresie inżynierii miejskiej

§ 14.1. Ustala się rezerwę geodezyjną pod obsługę inżynierską zabudowy w pasach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi publicznych ulic i ciągów.

2. Na terenach nieobsługiwanych bezpośrednio z publicznych ulic i ciągów ustala się obsługę inżynierską zabudowy prowadzoną na koszt właścicieli działek obsługiwanych z tej sieci na poniższych zasadach:

- 1) sieci prowadzi się w drogach wewnętrznych (niepublicznych),
- 2) jeżeli szerokości dróg wewnętrznych będą niewystarczające warunkiem realizacji nowej zabudowy jest udostępnienie odpowiednich pasów terenu na przyległych działkach.

§ 15.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu „Piaseczno”,
- 2) ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie mierzone wodomierzem.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) odbiornikiem ścieków sanitarnych będzie istniejący układ kanalizacji sanitarnej „Piaseczno” zakończony oczyszczalnią komunalną.
- 2) transport ścieków będzie się odbywać w układzie grawitacyjnym do projektowanej pompowni I-2,
- 3) ustala się zakaz odprowadzania do kanalizacji deszczowej, do rowów melioracyjnych oraz do gruntu ścieków powstających na obszarze planu,
- 4) ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
- 5) ustala się zasadę planowego odwodnienia powierzchni utwardzonych,
- 6) ścieki deszczowe z głównych tras komunikacyjnych (2KUGP), winny być oczyszczane przed odprowadzeniem do odbiorników,
- 7) ustala się, że system melioracji wodnych musi zapewnić pełną przepustowość z terenów planu i terenów sąsiednich.

3. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalacznego,
- 2) warunki techniczne zasilania pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilo-

ściowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

4. W zakresie gazyfikacji przewodowej:

- 1) ustala się gazyfikację obszaru gazem średnio-prężnym z sieci miejskiej
- 2) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania w gaz dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i na cele grzewcze.
- 3) wzdłuż gazociągów strefy ochronne ustalają odpowiednie przepisy odrębne (obecnie: rozporządzenie MPiH, Dz.U.Nr 139 z grudnia 1995r.)

5. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:

- 1) W planie respektuje się dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów.

6. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
- 2) Ustala się zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

#### Rozdział 5 Ustalenia końcowe

§ 16. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno zatwierdzonego 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.) pozostają bez zmian.

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

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

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

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Józef Wierzchowski*

Załącznik  
do uchwały nr 157/VIII/2003  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 24 kwietnia 2003r.

*Zmiana do miejscowego planu miasta Piaseczno  
dla obszaru D-4 ograniczonego ulicą  
Przeszywickiego, obszarem D-2 i od połacy i wschodu  
granica miasta Piaseczno*

