

4957

UCHWAŁA Nr 216/X/2011

RADY MIASTA I GMINY PIASECZNO

z dnia 6 lipca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Oręzną, Derdowskiego, Pomorską, Konopnicką, Okrężną oraz granicą administracyjną gminy Piaseczno.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), w oparciu o uchwałę nr 923/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 lutego 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Oręzną, Derdowskiego, Pomorską, Konopnicką, Okrężną oraz granicą administracyjną gminy Piaseczno Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno" i uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Oręzną, Derdowskiego, Pomorską, Konopnicką, Okrężną oraz granicą administracyjną gminy Piaseczno zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: oś ulicy Orężnej;
- 2) od wschodu: oś ulicy Derdowskiego
- 3) od południa: oś ul. Pomorskiej, ul. Konopnickiej i ul. Okrężnej
- 4) od zachodu: granica administracyjna gminy Piaseczno.

§ 2.1. Plan składa się z następujących części integralnie ze sobą powiązanych:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyło-

żonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;

- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

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

- 1) oznaczenia liniowe:
 - a) granice planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - c) linie rozgraniczające ulice różnych klas,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) przeznaczenie:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
 - c) MN/ZL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych,
 - d) ZL – tereny lasów,
- 3) klasyfikacja ulic, komunikacja:
 - a) tereny ulic publicznych:
 - KD-Z – ulice zbiorcze,
 - KD-L – ulice lokalne,
 - KD-D – ulice dojazdowe;
- 4) ochrona elementów o wartościach kulturowych, przyrodniczych oraz kształtowanie zieleni:
 - a) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) granica strefy urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) szpalery drzew do wprowadzenia,
 - d) miejsca pamięci wraz z 10,0 m strefą ochrony ekspozycji.

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

- 1) oznaczenia liniowe:
 - a) granice gminy,
 - b) linie rozgraniczające poza granicami planu,
 - c) istniejące podziały ewidencyjne;
- 2) klasyfikacja ulic, komunikacja:
 - a) kategorie dróg:
 - (p) – drogi powiatowe,
 - (g) - drogi gminne,

b) pozostałe oznaczenia:

- pp – oznaczenie po symbolu literowym dróg przewidzianych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (wynikające ze studium UiKZP,
 - pl – oznaczenie po symbolu literowym dróg przewidzianych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminne),
 - nazwy ulic;
- 3) architektura:
 - a) istniejące budynki,
- § 5.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
 - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie
 - 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
 - 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
 - 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 51% powierzchni tego terenu;
 - 8) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
 - 9) usługach – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie zwią-

- zana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400,0m²;
- 10) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem usług telekomunikacji elektronicznej, które są dopuszczone na wszystkich terenach w granicach planu ;
 - 11) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie spełniają wymogów określonych w pkt 9;
 - 12) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
 - 13) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
 - 14) powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
 - 15) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków);
 - 16) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku maksymalnej sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub w jednostce terenowej, do powierzchni danej działki lub terenu;
 - 17) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
 - 18) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu najniższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych (bez kominów, anten itp. elementów) ;
 - 19) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
 - 20) drzewostanie wartościowym przyrodniczo – należy przez to rozumieć drzewa ozdobne kwalifikujące się do 2 i 3 grupy, określonej w tabeli stawek opłat w obowiązującym rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie stawek opłat dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew, ustanowionym na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, o obwodach nie mniejszych niż 50cm w pierśnicy pnia tj. na wys. 1,30m od poziomu gruntu.
 - 21) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną: nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzennej lub pojazdem samobieźnym
 - 22) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
 - 23) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
 - 24) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczanego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 6.1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- 3) MN/ZL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych
- 4) ZL – tereny lasów,
- 5) tereny dróg publicznych:
 - a) KD-Z – drogi zbiorcze,
 - b) KD-L – drogi lokalne,
 - c) KD-D – drogi dojazdowe.

§ 7.1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników:
 - a) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa,
 - b) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - e) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - f) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
 - g) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
 - h) kształtowania ogrodzeń;
- 3) utrzymanie istniejących obszarów lokalizacji usług z zakresu handlu, rzemiosła;

- 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach o innym przeznaczeniu ustalonym w planie;
- 5) dopuszczenie zachowania, remontu, adaptacji i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony dróg publicznych, od których wyznaczono te linie zabudowy;
- 6) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się między linią rozgraniczającą ulicy a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się bieżącą konserwację tej zabudowy oraz możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, ustalając jednocześnie możliwość jej rozbudowy i odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 7) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych urządzeń i obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności dotyczących telekomunikacji elektronicznej, obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 8) wyposażenie terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolem KD-L na rysunku planu, w ujednolicone latarnie i elementy małej architektury (siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
- 9) przeznaczenie na cele publiczne:
 - a) terenów dróg publicznych,
 - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
 - c) terenów usług publicznych;
- 10) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 11) zakaz lokalizowania szyldów, szyldów reklamowych i banerów na ogrodzeniach, z wyłączeniem ul. Orężnej i ul. Pomorskiej;
- 12) nakaz dostosowania na terenach przeznaczonych na cele publiczne urządzeń ruchu pieszego takich, jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8.1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez: ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) dla realizowanych inwestycji w lokalu, na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, nakaz ograniczenia oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii (w szczególności dotyczącego wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych), z wyjątkiem urządzeń telekomunikacji elektronicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
 - 3) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany, oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej,
 - 4) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym uchwałą,
 - 5) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych (rzeka Jeziorka – poza granicami planu) i do ziemi
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych,
 - c) zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,
 - d) nowe zagospodarowanie na działkach realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed splotem wód opadowych,
 - e) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
 - f) zakaz zmiany ukształtowania terenu w wyniku nawiezienia mas ziemnych;
 - 6) w zakresie ochrony urządzeń wodnych:
 - a) realizacja niezbędnej melioracji i urządzeń wodnych musi być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz poprzedzenia wszelkich inwestycji na terenie objętym planem uzgodnieniem z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,
 - 7) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
 - a) zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady – w tym gruz,
 - 8) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu zapisów § 11 ust. 1 pkt 8,
 - 9) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) wszystkie tereny oznaczone symbolem MN - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren oznaczone symbolem MN/U - do terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - 10) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania miejsca pamięci, w postaci kamienia nagrobego z okresu I wojny światowej wraz 10,0m strefą ochrony ekspozycji tego miejsca,
 - b) wprowadzanie nowej zabudowy harmonizującej z krajobrazem sąsiednich terenów mieszkaniowych.
- § 9.1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 4, 5, 6;
 - 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 5) dopuszczalny spadek dachu:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków
 - dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
 - dopuszcza się dachy płaskie
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 5,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych
 - b) 10,0m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych,
 - 7) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
 - b) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - c) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów jasnych,
 - d) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - e) dachy kryte dachówka ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; dopuszcza się stosowanie pokryć bitumicznych, zwłaszcza dla dachów płaskich
 - 8) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami
 - a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni,
 - b) o wysokości do 1,7 m,
 - c) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą, ale z przepustami w poziomie terenu zapewniającymi możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny,
 - d) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych: zbiorczych (KD-Z), lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0 m od naroży trójkątów wi-
- doczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg,
 - f) bramy i furtki w ogrodzeniach nie mogą otwierać się na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej, i w miejscu sytuowania bram wjazdowych,
 - g) nakaz lokalizacji linii ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazonu,
 - h) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe ustala się lokalizować w linii ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.
- § 10.1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:
- 1) przebudowę istniejących na obszarze planu dróg z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów dla:
 - a) oznaczonych symbolami KD-Z – dróg zbiorczych,
 - b) oznaczonych symbolami KD-L - dróg lokalnych i KD-D – dojazdowych;
 - 2) dla odcinków dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego (6,0 m) oraz umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
 - 3) dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U i MN/ZL ustala się wymóg spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) minimum 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 2 miejsca;
 - 4) nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w liczbie wynikającej z ustalonych w tej uchwale wskaźników;

- 5) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa drogowego na to pozwala;
- 6) nakazuje się wyposażenie dróg w chodniki i przejścia dla pieszych;

- 7) dla nowych inwestycji wymagających pozwolenia na budowę ustala się wymóg uzyskania uzgodnienia komunikacyjnego;
- 8) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających:

Symbol na planie	Nazwa drogi	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1KD-Z (powiatowa)	ul. Orężna	Zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy); w granicach planu jeden pas ruchu;	20,0 m w liniach rozgraniczających; - w granicach planu pół przekroju drogi od południowej linii rozgraniczającej do istniejącej osi ul. Orężnej ; - szpaler drzew po południowej stronie drogi, zgodnie z rysunkiem planu; - zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
1KD-L (gminna)	ulica bez nazwy	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	16,0 m z poszerzeniami przy 2KD-L i 1KD-Z zgodni z rysunkiem planu ; - szpaler drzew przy zachodniej linii rozgraniczającej ulicy na wysokości jednostek terenowych: 2MN, 1MN/U, zgodnie z rysunkiem planu; - zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nienależących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2KD-L (gminna) od skrzyżowania z ul. Konopnickiej	ul. Pomorska od ul. Konopnickiej do ul. Derdowskiego)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy); w granicach planu jeden pas ruchu;	zmienna 15,0 – 18,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu ; - w granicach planu pół przekroju drogi od północnej linii rozgraniczającej do istniejącej osi ul. Pomorskiej; - zakaz lokalizacji w pasie ulicznym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nienależących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się rozwiązania techniczne zgodne z przyjętymi projektami przebudowy ulicy.
1KD-D (gminna)	ulica bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	11,5 m
2KD-D (gminna)	ul. Brzechwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 10,5 – 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
3KD-D (gminna)	ul. Wybickiego (od ul. Pomorskiej do ul. Orężnej)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	11,5 m
5KD-D (gminna)	ul. Partyzantów	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m ; poszerzenie na miejsce pamięci, zgodnie z rysunkiem planu;
6KD-D (gminna)	ulica projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m
7KD-D (gminna)	ulica projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m
9KD-D (gminna)	ulica projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m
10KD-D (gminna)	ul. Leśmiana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m
11KD-D (gminna)	ul. Andersa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m
12KD-D (gminna)	ul. Balińskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m
13KD-D (gminna)	ul. Herberta	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m
14KD-D (gminna)	ul. Hemara	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 10,0 – 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
15KD-D (gminna)	ul. Wyczołkowskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m

16KD-D (gminna)	ul. Derdowskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 7,0 – 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu część pasa drogowego od zachodniej linii rozgraniczającej do osi istniejącej jezdni, szerokość tego pasa drogowego zmienna 3,0 - 7,0 m
17KD-D (gminna) od skrzyżowania z ul. Krzywą do ul. Konopnickiej	ul. Pomorska	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	13,0 – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
18KD-D (gminna) od granicy gminy do ul. Konarskiego	ul. Letnia	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m
19KD-D (gminna)	ul. Konarskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 12,0 – 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
20KD-D (gminna) od ul. Konarskiego do ul. Konopnickiej	ul. Letnia	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m.
21KD-D (gminna)	ul. Okrężna	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 10,0- 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu połowa przekroju drogowego od północno-wschodniej linii rozgraniczającej do osi istniejącej ul. Okrężnej, zgodnie z rysunkiem planu tj. szerokość 5,0- 6,0 m.
22KD-D (gminna)	ul. Konopnickiej	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 20,0- 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu połowa przekroju drogowego od zachodniej linii rozgraniczającej do osi drogi tj. 10,0- 11,0 m.

§ 11.1. Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci cieplnej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami;
- 3) pod jezdnią drogi dopuszcza się jedynie lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą drogi (kanalizacja deszczowa, ew. kanalizacja ogólnospławna); w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym nowej infrastruktury podziemnej niezwiązanej z obsługą drogi – za zgodą właściwego zarządcy drogi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę
 - a) nakaz docelowego wyposażenia terenu w zbiorczą sieć wodociągową
 - b) nakaz docelowego podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej wszystkich istniejących i planowanych budynków, w sposób umożliwiający zaopatrzenie w wodę tych obiektów, zgodnie z potrzebami i przeznaczeniem,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia hydrantów p-poż. zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie,
 - d) nakaz poprzedzenia realizacji nowej zabudowy wykonaniem podłączenia wodociągowego;
- 6) w zakresie gospodarki ściekowej i wód opadowych:
 - a) nakaz docelowego wyposażenia terenu w zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) nakaz docelowego podłączenia do miejskiej sieci sanitarnej wszystkich istniejących i planowanych budynków, w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków sanitarnych z tych obiektów zgodnie z ich potrzebami i przeznaczeniem,
 - c) nakaz poprzedzenia uzgodnieniem z właściwym zarządcą urządzeń wodnych i melioracyjnych wszelkich inwestycji związanych z wykonaniem robót ziemnych na terenie pomiędzy ul. Orężną i Pomorską
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych,
 - e) nakaz odprowadzania wód deszczowych:
 - z działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – do gruntu, w granicach

- działki; nadmiar wód opadowych powstających na terenie posesji, po ich optymalnym zagospodarowaniu w obrębie działki, doprowadzić do kanałów deszczowych,
- z terenów usług ogólnie dostępnych, dróg publicznych i placów – do kanałów deszczowych; przed wprowadzeniem ścieków deszczowych do Kanału Piaseczyńskiego nakaz oczyszczenia z nadmiaru piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych,
 - f) zakaz odprowadzania wód deszczowych do Kanału Piaseczyńskiego bez wcześniejszego uzyskania uzgodnienia od jego administratora,
 - g) utrzymanie istniejącej kanalizacji sanitarnej i deszczowej przy uwzględnieniu ich rozbudowy i przebudowy,
 - h) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
 - i) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,
 - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci 15kV, stacji transformatorowych i linii elektroenergetycznych nN
 - c) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej, wykonanej przez Zakład Energetyczny w oparciu o warunki przyłączeniowe (wydane na wniosek poszczególnych inwestorów) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, odpowiednio uzgodniony,
 - d) nakaz przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałych w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi - w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
 - e) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew osiagających maksymalną wysokość powyżej 5,0m,
 - f) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
 - g) dopuszczenie sytuowania i realizacji nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
 - h) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- a) indywidualne ogrzewanie jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło,
 - b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, gaz płynny, olej lekki opałowy, energia elektryczna, energia odnawialna (z biomasy, energetyki wodnej, wiatrowej, solarnej, geotermalnej)
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez kotłownie na paliwa stałe, pod warunkiem stosowania kotłów niskoemisyjnych oraz paliw o niskiej zawartości siarki i popiołu,
 - e) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny
 - f) ustala się przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
 - g) nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony ulicy,
 - h) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
 - i) nakaz lokalizowania tras projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo – jezdnych o uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - j) nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy ga-

zociągów, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią

- k) nakaz zabezpieczenia istniejących gaziągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg,
 - l) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek nakaz zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw,
 - m) nakaz przestrzegania warunków technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie budowy i eksploatacji sieci gazowych;
- 9) w zakresie telekomunikacji:
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne
 - b) dopuszczenie realizacji urządzeń, budowli i budynków telefonii elektronicznej służącej łączności publicznej ;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz ustala się obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych i w prawie miejscowym,
 - b) wywóz odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem systemem zorganizowanym, przy czym firmy świadczące te usługi powinny posiadać stosowne decyzje.

§ 12.1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) plan adaptuje istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną
- 3) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki oraz minimalną szerokością frontów działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 5) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w pkt 4;
- 6) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu lub wynika z realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, uwzględniając zachowanie ustalonych planem wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy;
- 7) minimalne szerokości działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 8) ustala się minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: 70°, a optymalny: 90°;
- 9) przy wydzielaniu nowych działek, na terenach przylegających do ulic publicznych, wprowadza się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13.1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu poprzez dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach lasów.

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

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 20%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN/ZL – 20%
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem ZL – 0,1%;
- 5) dla terenów komunikacji – 0,1%.

2. Opłata, o której mowa w ust. 1, będzie pobierana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r., w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

3. Jednorazowa opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, w stosunku do poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Ustala się, że do czasu realizacji przewidzianych w planie inwestycji celu publicznego możliwe jest użytkowanie terenu zgodne z dotychczasowym, pod warunkiem nie spowodowania ponadnormatywnego pogorszenia standardów jakości środowiska na poszczególnych terenach obszaru planu oraz sposobu użytkowania terenu nie kolidującego ze sposobem użytkowania innych terenów na obszarze planu

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 16.1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> 1) podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; b) tereny usług nieuciążliwych, wbudowanych w budynki mieszkaniowe jednorodzinne, na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni użytkowej; 2) dopuszczone: <ol style="list-style-type: none"> a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> a) 800 m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i minimalna szerokość 18,0 m, b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (pod jeden budynek -segment) i minimalna szerokość 14,0 m; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: <ol style="list-style-type: none"> a) 60%; 3) maksymalna powierzchnia zabudowana: <ol style="list-style-type: none"> a) 40%; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0; 5) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m tj. 2 kondygnacje i poddasze użytkowe;; 6) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 i 7; dopuszcza się dachy płaskie i papę jako materiał ich krycia; 7) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 7; 8) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 8; 9) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 10-11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem.

Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) 1MN/U: z drogi lokalnej 1KD-L i dojazdowych 5KD-D – 7KD-D, b) 2MN/U: z drogi lokalnej 1KD-L, dojazdowej 9KD-D, c) 3MN/U: z drogi lokalnej 1KD-L, 2KD-L oraz z drogi dojazdowej 5KD-D ; 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt 3 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 2 uchwały.

§ 17.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 15MN, 16MN, 17MN:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i istniejącej szeregowej; 2) dopuszczone: a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkaniowe jednorodzinne lub inne budynki wolnostojące na działce na powierzchni nie większej niż 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, b) zabudowa bliźniacza na terenach 1MN-12MN i istniejąca szeregowa na 4MN; c) na działkach ewidencyjnych znajdujących się wzdłuż ul Pomorskiej i Orężnej usługi nieuciążliwe w formie budynków wolnostojących a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej: a)b) dla terenów 13MN, 14MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN: 1500m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i minimalna szerokość 18,0m; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, - 60%, dla terenów 16-20 MN – 70%; 3) maksymalna powierzchnia zabudowana: dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN - 40%, dla terenów 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN– 30%; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8; 5) maksymalna wysokość: a) zabudowy mieszkaniowej: 11,0 mtj. 2 kondygnacje i poddasze użytkowe b) zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0 m; 6) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 i 7; 7) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej;

	<p>8) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 7;</p> <p>9) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego (ewentualnie segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej) oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego;</p> <p>10) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych;</p> <p>11) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 8;</p> <p>12) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. pkt 10-11.</p>
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<p>1) zjazdy na teren:</p> <p>a) z ulic lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D);</p> <p>2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt 3 uchwały.</p>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 15 ust. 1 uchwały.

§ 18.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/ZL, 2MN/ZL, 3MN/ZL, 4MN/ZL, 5MN/ZL, 6MN/ZL, 7MN/ZL, 8MN/ZL, 9MN/ZL:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<p>1) podstawowe:</p> <p>a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na działkach zalesionych;</p> <p>2) dopuszczone:</p> <p>a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.</p>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej:</p> <p>a) 1500m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i minimalna szerokość 18,0 m;</p> <p>b) dopuszcza się zachowanie mniejszych istniejących działek</p> <p>2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 80%;</p> <p>3) maksymalna powierzchnia zabudowana: 20%;</p> <p>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;</p> <p>5) maksymalna wysokość:</p> <p>a) zabudowy mieszkaniowej: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje i poddasze użytkowe;</p> <p>b) zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0 m;</p> <p>6) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się;</p> <p>7) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 i 7;</p> <p>8) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej;</p> <p>9) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 7;</p> <p>10) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego;</p>

	11) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych; 12) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 8; 13) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 10-11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulic lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D); 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt 3 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 3 uchwały.

§ 19.1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zieleni leśnej;
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) zakaz wprowadzania zabudowy, 2) zachowanie istniejącej zabudowy; 3) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe; 2) prowadzenie zasad gospodarki leśnej
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulic dojazdowych (KD-D);
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 15 ust. 1 pkt 4 uchwały.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

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

§ 21. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc następujące dokumenty: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redu-

tową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza” przyjęty uchwałą nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998r. oraz uchwała nr 1175/LIV/2002 z 11 lipca 2002r. Dz.U. Woj. Maz. z dnia 23 sierpnia 2002r. Nr 224, poz. 5656.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
mgr inż. Andrzej Swat

Załącznik nr 2
do uchwały nr 216/X/2011
Rady Miasta i Gminy Piaseczno
z dnia 6 lipca 2011r.

Wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Oręzną, Derdowskiego, Pomorską, Konopnicką, Okrężną oraz granicą administracyjną gminy Piaseczno

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	12.10.2010	Krawczyński Łukasz	Uwaga dotyczy wniosku o wprowadzenie ograniczenia wysokości zabudowy do maksymalnie dwóch kondygnacji.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	+	-	+	-	Maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje + poddasze użytkowe 11m
2.	10.11.2010	Dudek Krzysztof	Uwaga dotyczy wniosku o zmianę minimalnej wielkości działki pod budowę: 1.domu wolnostojącego na 700m ² 2.domu bliźniaczego na 1000m ²	Działka ew. nr 38 obrębu 45	16 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	+pkt 2	- pkt 1	+pkt 2	- pkt 1	
3.	15.11.2010	Zalesko Tomasz (oraz 48 innych mieszkańców według załączonej listy)	Uwaga dotyczy: 1.wniosku o zachowanie minimalnej wielkości działki pod zabudowę jednorodziną o powierzchni 800m ² (sprzeciw wobec dopuszczenia zabudowy szeregowej i bliźniaczej) na terenach: - od 1MN do 15MN; - od 1MN/U do 3MN/U; 2. wniosku o utrzymanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% na terenach: - od 1MN do 15MN; - od 1MN/U do 3MN/U; 3. wniosku o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m na 10 m na terenach: - od 1MN do 15MN; - od 1MN/U do 3MN/U; 4. wniosku o wykluczenie działalności usługowej z terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U lub sprzecyzowanie co należy rozumieć pod pojęciem „usługi nieuciążliwe” i określenie udziału powierzchni zajmowanej przez usługi w całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego; 5. wniosku o likwidację dróg 8KD-D(g)pl, 4KD-D(g)pl oraz 9KD-D(g)pl; 6. wniosku o bezpośrednie połączenie ulicy Partyzantów 5KD-D(g)pl z ulicą Oręzną 1KD-Z(p)pp.		1-15MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1-3MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych 4,8,9KD-D(g)pl – tereny dróg dojazdowych publicznych 5KD-D(g)pl – tereny dróg dojazdowych publicznych 1KD-Z(p)pp – tereny dróg zbiorczych publicznych	+pkt 1,2,4, 5	- pkt 1,2,3,5,6	+pkt 1,2,4, 5	- pkt 1,2,3,5,6	+ pkt 1 odnośnie pow. działki zabudowy szeregowej - pkt 1 odnośnie zabudowy bliźniaczej + pkt 2 odnośnie Obszaru Chronionego Krajobrazu, - pkt. 2 donośnie pozostałego terenu 60% - pkt. 3 w planie maksymalną wysokość ustala się na 11m + pkt. 4 uwaga dotycząca wykluczenia działalności usługowej z terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U lub sprzecyzowania co należy rozumieć pod pojęciem „usługi nieuciążliwe” i określenie udziału powierzchni zajmowanej przez usługi w całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego – uwzględniona w zakresie wykluczenia usług wolnostojących, w tym obszarze dopuszczono usługi wbudowane w budynku mieszkalne do 30% powierzchni całkowitej budynku (Prawo Budowlane art. 3pkt. 2a) nieuciążliwych, Pkt. 5 + odnośnie dróg 8KD-D(g) i 4KD-D(g) i –odnośnie drogi 9KD-D(g)niezbędny element układu komunikacyjnego, - Pkt. 6 – uwaga dotycząca bezpośredniego połączenia ulicy Partyzantów 5KD-D(g)pl z ulicą Oręzną 1KD-Z(p)pp-dorzucona z uwagi na istniejące zainwestowanie .
4.	15.11.2010	Józef Orzechowski	Uwaga dotyczy wniosku o likwidację drogi 1KD-L(g)pl lub ewentualne przesunięcie skrzyżowania tej drogi z drogą 2KD-L(g)pl (ulicą Pomorską) w stronę wschodnią.	Działka ew. nr 35 obrębu 30	1KD-L(g)pl – tereny dróg lokalnych publicznych		-		-	Droga stanowi niezbędny element układu komunikacyjnego
5.	18.11.2010	Józef Orzechowski	Uwaga dotyczy: 1.zbyt dużej szerokości drogi 1KD-L(g)pl; 2. wniosku o pozostawienie dotychczasowej funkcji terenu 6MN: budownictwo mieszkaniowe i usługi.	Działka ew. nr 35 obrębu 30	1KD-L(g)pl – tereny dróg lokalnych publicznych 6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	pkt 2+	pkt. 1-	pkt 2+	pkt. 1-	

Załącznik Nr 3
do uchwały nr 216/X/2011
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 6 lipca 2011 r.

ROSTRZYGIENIE

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu finansowania

- I. Wstęp
- II. Podstawy prawne.
- III. Cele i metody opracowania.
- IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.
- V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy.

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Piaseczna ograniczonego ulicami: Al. Kalin, ulicą Wrzosową oraz terenami kolei Warszawa-Radom i rzeką Jeziorką.

I. Wstęp

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Burmistrza Miasta i Gminy art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)

II. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)
- Ustawa z dn. 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999-2003 (Dz.U. Nr 162, poz. 1119, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz.2603, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148, z późn. zm.)

III. Cele i metody opracowania

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych Miasta i Gminy Piaseczna oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy.

IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta i Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Miasta i Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Miasta i Gminy Piaseczna

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta i Gminy określa ustawa o finansach publicznych.

Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art. 3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art.4.

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

Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Budżet Gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy.

Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).

Programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Gminie zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Miasta i Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna ograniczonego ulicami: Oręzną, Derdowskiego, Pomorską, Konopnickiej, Okrężną, od zachodu granicą administracyjną gminy Piaseczno (obszar E3, E4).

Orientacyjne koszty realizacji w inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych (po weryfikacji) uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przedstawione w poniższej tabeli wg cen z I kwartału 2011 r.

Prognoza skutków finansowych zakłada, że obszar objęty planem wyposażony jest w istniejącą sieć wod.-kan. i nie przewiduje się poniesienia z tytułu budowy żadnych nakładów, oprócz bieżącej eksploatacji. Ewentualną niezbędną przebudowę lub rozbudowę zaliczono do rezerwy kosztów, wykazaną w ogólnym bilansie kosztów psf.

Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Miasta i Gminy i wielkości ruchu budowlanego. Zostały określone w kolejnych etapach czasowych:

I etap - 2011 - 2012r.

II etap - 2013 - 2014r.

III etap - 2015 - 2016r.

L.p.	Zadanie, inwestycja	wielkość, ilość (m ² , mb)	nakład w pln	termin realizacji	Uwagi
1.	Wydzielenie i wykupienie terenu pod drogi publiczne	46600m ²	25.630.000,00	I etap	zgodnie z ustawą
2.	Modernizacja dróg	74080m ²	8.632.690,56	II etap	zaliczono ulice, drogi publiczne – poszerzenia, położenie nawierzchni
3.	Budowa kanalizacji deszczowej	3107 mb	3.059.369,69	III etap	-----
4.	Budowa oświetlenia ulicznego	3107 mb	402.573,99	III etap	zaliczono nowe ulice publiczne
5.	Budowa jezdni drogi	46600 m ²	10.860.782,40	III etap	zaliczono nowe ulice publiczne
Razem			48.585.416,64		

W koszty te nie wliczono nakładów realizacji inwestycji zaopatrzenia w energię elektryczną z uwagi na odrębne zasady finansowania.

.....