

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Antoninów  
i części obrębu Kuleszówka CZĘŚĆ II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 t. j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 t. j.) w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 288/XII/2015 z dnia 23 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Antoninów i części obrębu Kuleszówka, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 98/V/2019 z dnia 13 lutego 2019 r. oraz Nr 146/VII/2019 z dnia 13 marca 2019r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**USTALENIA WSTĘPNE**  
**Rozdział 1.**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Antoninów i części obrębu Kuleszówka CZĘŚĆ II, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3.

**§ 2.**

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;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu; maksymalna i minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca



przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

13) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

### § 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiary w metrach;

5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych: strefa ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerem ewidencyjnym.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

### § 4.

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

## Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć

### § 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółowych zagadnień ujętych w planie;

2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem literowym i cyfrą;



- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
  - a) **wysokość budynków** zgodnie z przepisami odrębnymi ;
  - b) **wysokość obiektów budowlanych** nie będących budynkami mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 5) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać lica budynku lub obiektu kubaturowego (kondygnacji nadziemnych i podziemnych) z pominięciem loggi, balkonów wysuniętych poza obrys budynku – nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 7) **froncie działki**– należy przez to rozumieć szerokość działki od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 8) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa rodzimych gatunków będące w dobrym stanie zdrowotnym o obwodach pni (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie.

**DZIAŁ II.  
USTALENIA OGÓLNE  
Rozdział 3.**

**Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem**

**§ 6.**

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.

**§ 7.**

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KPJ - tereny komunikacji publicznej: teren ciągu pieszo – jezdnego.

**§ 8.**

Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i dojść, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i izolacyjnej, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

**Rozdział 4.**

**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

**§ 9.**

W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu;



2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;

3) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do **25m**, z wyłączeniem budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury z zakresu łączności publicznej dla których nie ustala się maksymalnej wysokości;

4) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem zwiększenia kubatury skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu.

#### § 10.

W zakresie **sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:**

1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów;

2) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;

3) dopuszcza się tworzywa sztuczne imitujące materiały tradycyjne;

4) ustala się pokrycie dachów spadzistych gontem, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej.

#### Rozdział 5.

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### § 11.

1. W zakresie **ochrony środowiska:** na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

1) zabudowy mieszkaniowej;

2) garaży i parkingów samochodowych;

3) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;

4) obiektów infrastruktury technicznej;

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Zakazuje się lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów, w odległości mniejszej niż 1000 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

4. Nakazuje się zachowanie i uzupełnienie istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.

5. Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.

#### § 12.

W zakresie **ochrony przed hałasem:** ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu; tereny oznaczone symbolem MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



### § 13.

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się kanalizowania i zasypywania cieków wodnych, rowów melioracyjnych, kanałów i zbiorników wodnych;
- 4) ustalenia pkt. 3 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek ;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

### Rozdział 6.

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

### § 14.

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego o nr ew. 60-65/32 AZP w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Na terenach położonych w granicach ww. strefy obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

### Rozdział 7.

#### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

### § 15.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
3. Przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych ustala się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

### Rozdział 8.

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

### § 16.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z publicznego ciągu pieszo – jezdnego KPJ wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu oraz dróg położonych poza obszarem objętym planem.

### § 17.

W zakresie urządzania terenów komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8,0 m.
- 2) w wypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej ustala się wykonanie się placu do zawracania o wymiarach min. 12,5m x 12,5m.



- 3) dopuszcza się realizację wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki w przypadku zjazdu z ulicy o szerokości mniejszej niż 10,0 m w liniach rozgraniczających;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 5) na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

#### § 18.

1. Ustala się zasady realizacji miejsc do parkowania dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych według wskaźników parkingowych określonych poniżej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum **2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny**;
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, w ilości nie mniejszej niż 5 % projektowanych miejsc do parkowania dla obsługi inwestycji i zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym.

2. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako naziemne.

3. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania jako garaży wbudowanych lub wolnostojących jedno i wielostanowiskowych.

4. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liniach rozgraniczających układu komunikacyjnego w formie zatok i pasów postojowych.

### Rozdział 9.

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

#### § 19.

W zakresie **infrastruktury technicznej**:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem ;
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji oraz budowę i rozbudowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

#### § 20.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 32;



- 3) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia hydrantów nadziemnych w sieci układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

### § 21.

#### W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 110;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do ziemi oraz do wód powierzchniowych;
- 5) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków mieszkalnych do szczelnych i atestowanych zbiorników.

### § 22.

#### W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych :

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych :
  - a) z terenów zabudowy - powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.,
  - b) z terenu ciągu pieszo-jezdnego oraz innych powierzchni utwardzonych do rowów wodnych, studni chłonnych lub poprzez system kanalizacji deszczowej;
- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z substancji ropopochodnych w wysokosprawnych separatorach błota z utwardzonych powierzchni terenów komunikacji publicznej;
- 3) nakazuje się wyposażenie instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych i roztopowych w urządzenia podczyszczające;
- 4) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed splywem wód opadowych lub roztopowych na sąsiednie tereny;
- 5) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek do kanalizacji deszczowej;
- 7) dopuszcza się stosowanie przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 160.

### § 23.

#### W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV.;
- 2) ustala się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych NN;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i pól fotowoltaicznych.



#### § 24.

W zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym źródła energii odnawialnej (z wyłączeniem energii wiatrowej);
- 2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się w przypadku rozbudowy sieci stosowania przewodów gazociągowych o minimalnej średnicy przekroju – DN 25.

#### § 25.

W zakresie **infrastruktury telekomunikacyjnej z zakresu łączności publicznej**:

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi w zakresie łączności publicznej w oparciu o dostępnych operatorów;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich oraz drogą radiową;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem;
- 4) ustalenia maksymalnej wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

#### § 26.

W zakresie **gospodarki odpadami**:

- 1) ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu;
- 2) ustala się zorganizowany i powszechnie dostępny system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 3) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu, odpadów sanitarnych, biodegradowalnych, chemicznych i wielkogabarytowych.

### **Rozdział 10.**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### § 27.

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 11.**

#### **Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości**

#### § 28.

Ustala się **stawki procentowe**, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) **20%** dla terenów oznaczonych symbolem MN,



2) **0%** dla terenu oznaczonego symbolem KPJ.

### **DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 29.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN i 2MN** ustala się przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) **1 000 m<sup>2</sup>** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednolokalowej,
    - b) **2 500 m<sup>2</sup>** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwulokalowej;
  - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **60%**;
  - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej - **40%**;
  - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – **0,5**;
  - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,01**
  - 6) maksymalna wysokość:
    - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej - **11,0m**
    - b) garaży i budynków gospodarczych - **6,0m**;
  - 7) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
  - 1) minimalna wielkość działki – **1 000m<sup>2</sup>**;
  - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż - **18,0m**;
  - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

#### **§ 30.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** ustala się przeznaczenie: **publiczny ciąg pieszo-jezdny**, o szerokości 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 31.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

#### **§ 32.**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



§ 33.

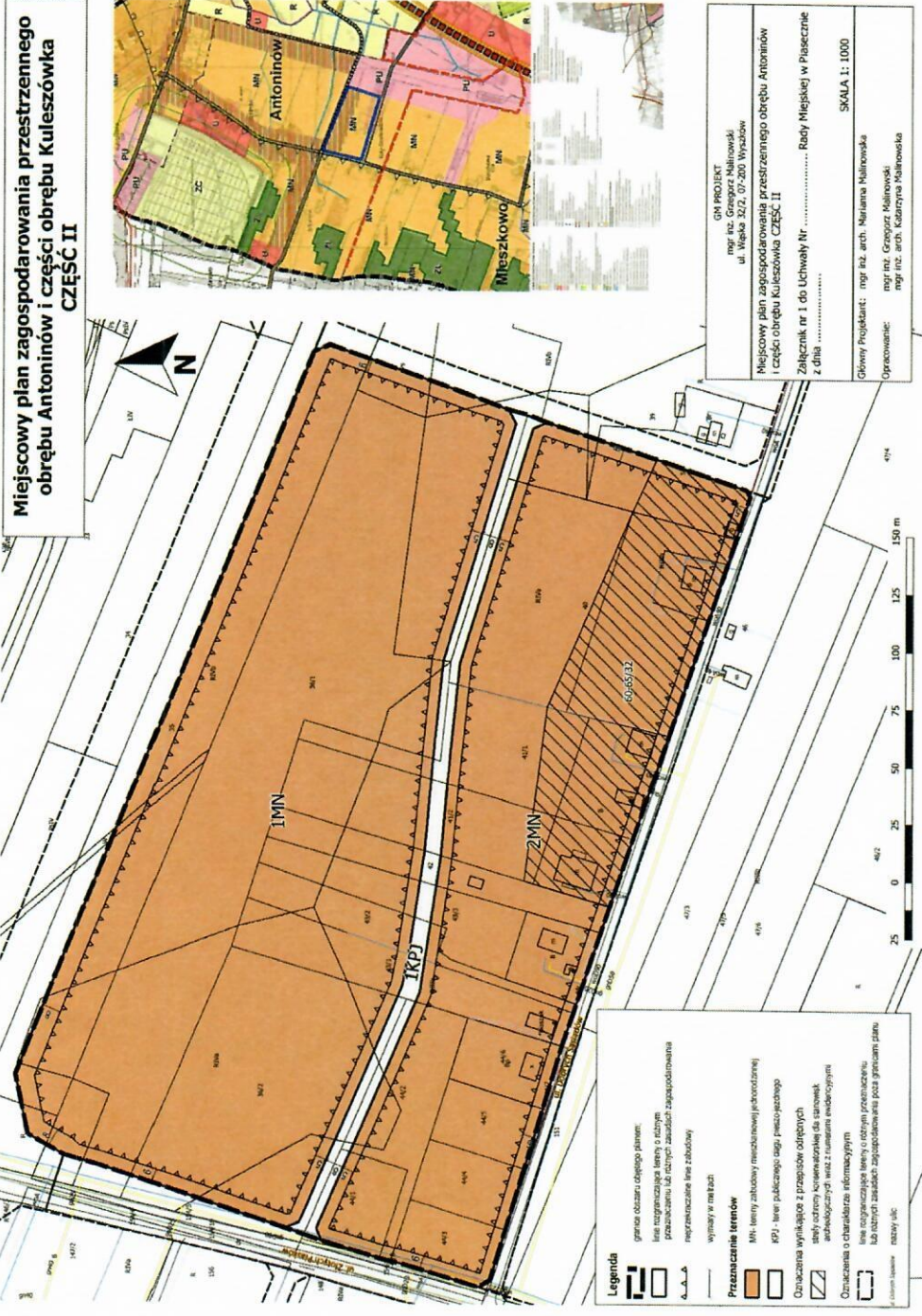
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia.....2020 r.



Główny Projektant  
mgr inż. Grzegorz Malinowski  
ul. Wiejska 32/2, 07-200 Wyszków

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Antoninów  
i części obrębów Kuleszówka CZĘŚĆ II

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia .....

Główny Projektant: mgr inż. arch. Marianna Malinowska  
Opracowanie: mgr inż. arch. Grzegorz Malinowski  
mgr inż. arch. Katarzyna Malinowska

SKALA 1: 1000

**Legenda**

granicę obszaru objętego planem;  
linię rozgraniczającą tereny o różnych  
przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania  
A...A...A...  
regulacyjne linie zabudowy  
wymiary w metrach

**Przeznaczenie terenów**

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
IKPJ - teren publicznego sądu piaseczaniego

Oznaczenia wyróżniające z przepisów odrębnych  
statutu odrębny korwennikowej dla szarek  
archeologicznych wraz z numerami ewidencyjnymi

Oznaczenia o charakterze informacyjnym

linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu  
lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu.

Uwaga: linie koloru niebieskiego oznaczają linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Piasecznie  
 z dnia.....2020 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

#### obręb Antoninów i części obrębu Kuleszówka CZĘŚĆ II

Wykaz uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu części wsi Antoninów i Kuleszówka (przed podziałem na części) wyłożenie mpzp od 19 września 2018 r. do 24 października 2018 r., uwagi do 5 listopada 2018 r. (oznaczenia terenów z wersji wykładanej)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piasecznie		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	29.10.2018	D.C. (l.dz.1270223/UA)	Brak zgody na przeprowadzenie drogi 11KDD przez teren działki, z uwagi na uzyskane 09.2017 r. pozwolenie na budowę i przebieg drogi w odległości 3m od projektowanego budynku.	11KDD, 1KDL, 8MN	36/2	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona			Wprowadzono ciąg pieszo jezdny KPJ - po 4 m części pasa drogowego na każdej z działek. Zapropionowany przebieg ciągu KPJ będzie stanowił przydłużenie drogi 7KDD tworząc prawidłową obsługę komunikacyjną terenu. Nowy przebieg tego poprzecznego połączenia wynika ze zmiany organizacji skrzyżowania dróg IKDZ i 1KDL.

2	06.11.2018	W. (l.dz.1272343/UA)	S. S.	Brak zgody na przeprowadzenie drogi 11KDD i propozycja zachowania układu komunikacyjnego zgodnie z planem obowiązującym (13KDD)	11KDD, 1KDL, 9MN	44/1, 44/2	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Wprowadzono ciąg pieszo jezdny KPJ - po 4 m części pasa drogowego na każdej z działek. Zapropionowany przebieg ciągu KPJ będzie stanowiął przydłużenie drogi 7KDD tworząc prawidłową obsługę komunikacyjną terenu. Nowy przebieg tego poprzecznego połączenia wynika ze zmiany organizacji skrzyżowania dróg 1KDZ i 1KDL.
---	------------	-------------------------	----------	---	------------------	------------	------------------------	---------------------------	---

### Wykaz uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu części wsi Antoninów i Kuleszówka CZĘŚĆ II- wyłożenie mpzp od 4 września 2019 r. do 3 października 2019 r. uwagi do 24 października 2019 r

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, 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 Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	15.10.2019r	W.S. I.O-S. (l.dz.1398744/IDR/UA)	Nie podleganie opłacie adiacenckiej.	-	-	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	Kwestia opłaty adiacenckiej nie dotyczy problematyki planu miejscowego. Do dnia 13 listopada 2019r. Rada Miejska w Piasecznie nie podjęła uchwały w sprawie określenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku budowy infrastruktury technicznej na terenie miasta i Gminy Piaseczno



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 t. j.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu Antoninów i części obrębu Kuleszówka CZĘŚĆ II, realizowanym na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 288/XII/2015 z dnia 23 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Antoninów i części obrębu Kuleszówka, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 98/V/2019 z dnia 13 lutego 2019 r. oraz Nr 146/VII/2019 z dnia 13 marca 2019r. w sprawie zmiany uchwały 288/XII/2015 z dnia 23 września 2015 r.:

1) traktowane, jako zadania wspólne, inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;

2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

**§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, odwodnieniowej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe.

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.

2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 t.j.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 756 t. j.).

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



## UZASADNIENIE

do UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI  
z dnia..... roku

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Antoninów i części obrębu Kuleszówka CZĘŚĆ II**

Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały Nr 288/XII/2015 z dnia 23 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Antoninów i części obrębu Kuleszówka, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 98/V/2019 z dnia 13 lutego 2019 r. oraz Nr 146/VII/2019 z dnia 13 marca 2019r. oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

Obszar objęty planem położony jest w zachodniej części gminy Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren o powierzchni ok. 8,3 ha.

Powodem przystąpienia do planu było sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), gdzie dla części obszaru objętego projektem planu obowiązuje uchwała Nr 1403/XLVII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19.05.2010 r., która nie jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Założeniem projektu planu jest dostosowanie jego ustaleń do kierunków polityki przestrzennej gminy Piaseczno ujętej w studium z 2014 r. oraz obowiązujących przepisów. Projekt planu przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Według Studium podjętym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. – plan usytuowany jest w strefie ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej **B**, w **podstrefie B-3** - rozwoju funkcji usługowo- produkcyjnych i usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym w rejonie węzła komunikacyjnego „Antoninów” oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu od 19 września 2018 r. do 24 października 2018 r., uwagi można była składać do 5 listopada 2018 r. Dla terenu określonego jako część II zostały złożone uwagi dotyczące zmiany układu komunikacyjnego, które zostały uwzględnione.

W dniu 13 marca 2019r. została podjęta uchwała nr 146/VII/2019 w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 288/XII/2015 z dnia 23 września 2015 r. dzieląca obszar na dwie części. Dla części II wprowadzono zmiany w zakresie rozwiązań komunikacyjnych, będące skutkiem uwzględnienia złożonych uwag, i ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 4 września 2019 r. do 3 października 2019r. Uwagi zbierano do dnia 24 października 2019 r. Wpłynęła 1 uwaga.

W granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi zostały wyznaczone granice strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych.

Zgodnie z założeniami studium ustalono funkcje dla poszczególnych obszarów. Wyodrębniono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz publiczny ciąg pieszo-jezdny (KPJ).

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Na potrzeby osób



niepełnosprawnych ustalono miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Dla projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano:

- 1) „Prognozę oddziaływania na środowisko”, w której wykazano, iż ustalenia projektu planu uwzględniają kierunki określone dla przedmiotowego obszaru w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego;
- 2) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, gdzie przedstawiono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy na potrzeby planu miejscowego. Ze względu na zakres planu przewiduje się wydatki związane z wykupem gruntów:
  - pod publiczne drogi i ich poszerzenie;
  - pod realizację inwestycji infrastrukturalnych.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez umieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miasta i gminy Piaseczno w tym :

- o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i zbieraniu wniosków do planu
- o wyłożeniu do publicznego wglądu mpzp wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej i zbieraniu uwag
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z etapu wyłożenia do publicznego wglądu .

Plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno przyjętego uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr 1595/LII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 października 2018 r w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
mgr inż. arch. Anna Alberska  
GŁÓWNY SPECJALISTA

NACZELNIK  
Wydziału Urbanistyki i Architektury  
Miasta i Gminy Piaseczno  
mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia

Z up. Burmistrza  
Miasta i Gminy Piaseczno  
mgr inż. Robert Widz  
II Zastępca Burmistrza  
Miasta i Gminy Piaseczno