



ul. Kościuszki 5  
05-500 Piaseczno  
www.piaseczno.eu

Piaseczno, dnia 22.05.2018r.

UiA.G.6727. 495 .2018.PT

**WYPIS i WYRYS nr 495 /2018  
z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017r. poz. 1073 ze zm.), w odpowiedzi na wniosek złożony przez:

**Wydział Inwestycji UMiG Piaseczno,**

z dnia 14.05.2018r., w sprawie otrzymania wypisu i wyrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wydział Urbanistyki i Architektury informuje, że zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Głusków Letnisko, zatwierdzonym uchwałą nr 1087/XLIV/05 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 12.12.2005r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 289 z dnia 31 grudnia 2005r. poz. 10951), **działka nr ew. 218/1 położona we wsi Głusków Letnisko gm. Piaseczno znajduje się w części w obszarze oznaczonym w planie symbolem 1.UP jako teren usług publicznych, w części w obszarze oznaczonym w planie symbolem 3.MN/U jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, w części w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej 3.KDD oraz w części w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej 6.KDD.**

**Wskazana działka położona jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.**

symbol obszaru

**1.UP**

**przeznaczenie terenu:**

**1. Tereny usług publicznych**

1. Dla terenów 1. UP, 2.UP plan ustala następujące podstawowe perspektywiczne przeznaczenie terenu: usługi publiczne z zakresu oświaty, kultury i rozrywki, poczty i łączności, zdrowia i opieki społecznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) docelowo ustala się przeznaczenie terenu na funkcję usług publicznych związanych z realizacją zadań własnych Gminy,
  - 3) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych, będących odpowiednikami przytoczonych w pkt. 1 usług publicznych oraz usług bytowych, handlu detalicznego i gastronomii,
  - 4) wyklucza się w szczególności lokalizację domów przedpogrzebowych, schronisk dla zwierząt, obiektów handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów i magazynów rzemiosła produkcyjnego, stolarstwa, przetwórstwa tworzyw sztucznych, przetwórstwa mięsnego i warzywno-owocowego, piekarni, pralni i innych obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą uciążliwą dla otoczenia oraz budowę zakładów produkcyjnych itp. oraz prowadzenie działalności, polegającej na handlu opałem lub cementem, a także powodującej emisję odorów.
  - 5) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki inwestycyjnej,
  - 6) ustala się nieprzekraczalną wysokość nowej zabudowy usługowej – do 10,5 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
  - 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na

- terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika ustalonego w § 19,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 15% powierzchni ogólnej działki,
  - 9) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu,
  - 10) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych,
  - 11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) w przypadku realizacji dachów spadzistych: dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
- powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 70% ich powierzchni, licząc dla każdej działki.

**symbol obszaru**

**3.MN/U**

**przeznaczenie terenu:**

**1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych**

1. Dla terenów **1. MN/U – 5. MN/U** plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu: teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i siedliskową oraz usługową, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny - oraz wolnostojących usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego - towarzyszących zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
  - 4) dla terenu oznaczonego symbolem **1.MN/U** zaleca się realizację budynków bez podpiwniczeń,
  - 5) wyklucza się lokalizację handlu hurtowego, handlu mat. budowlanymi, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów i magazynów,
  - 6) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m (wraz z poddaszem użytkowym),
  - 7) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy usługowej – do 10 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
  - 8) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w §19,
  - 9) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni ogólnej działki
  - 10) nowo tworzone działki winny posiadać powierzchnię zgodną z ustaleniami § 15,
  - 11) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej min. 15 m,
  - 12) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu,
  - 13) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych,
  - 14) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe.
3. obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
  - 1) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, z zachowaniem ustaleń § 17,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 70% ich powierzchni, licząc dla każdej działki.

**Wyjaśnienie używanych pojęć**

**§ 7**

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

1. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2. **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
3. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
  - 1) **nieuciążliwe** – to jest usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, tj. inwestycje dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest ani nie musi być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) **uciążliwe** – nie spełniające wyżej wymienionych wymogów, czyli mogące pogorszyć stan środowiska lub będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
7. **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, usług bytowych,
8. **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
9. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
10. **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będącymi w użytkowaniu leśnym,
11. **liniach proponowanych podziałów geodezyjnych** – należy przez to rozumieć zalecane w planie linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
12. **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
13. **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji nadziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku a najwyższym punktem przekrycia dachu,
14. **obszarach i obiektach prawnie chronionych**, należy przez to rozumieć:
  - 1) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
  - 2) strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej,
15. **strefach ograniczonego użytkowania** - należy przez to rozumieć ustanowione w planie strefy, zaznaczone na rysunku planu, w których oddziaływanie istniejących i projektowanych obiektów i terenów stanowi uciążliwość dla terenów sąsiednich; w szczególności strefami takimi są:
  - 1) strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania od linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
  - 2) strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od tras komunikacyjnych i linii kolejowej,
  - 3) strefa sanitarna od oczyszczalni ścieków,
16. **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.

**Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem.**

**§ 8.**

Plan ustala na całym obszarze opracowania:

1. dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń rozdziału 5 uchwały,
2. dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
3. zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę,
4. do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych obszarów funkcjonalno - przestrzennych dopuszcza się utrzymania dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

**§ 9.**

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

**§ 12.**

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Ustala się następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:
  - 1) KDZ - 7,0 m.,
  - 2) KDD - 5,0 m.,
4. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolem KDW - 5 m,
5. Ustala się minimalną odległość zabudowy od proponowanych linii rozgraniczających sięgaczy dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu jako proponowane podziały geodezyjne, na 5 m,
6. Ustala się minimalną odległość zabudowy od osi skrajnego toru kolejki dojazdowej na 20,0 m,
7. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym zapisów rozdziału o ochronie środowiska.
8. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
  - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - 2) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
  - 3) plan zaleca by zabudowa kryta była stromymi dachami, o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami lub dachami płaskimi z urządzoną zielenią.
  - 4) plan ustala stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków mieszkalnych, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych.

**§ 13.**

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1. Ogrodzenia od strony dróg, ulic i placów miejskich powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności omińnięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
2. Bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m. muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie.
3. Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki.
4. Maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 metra od poziomu terenu,
5. Ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m. od poziomu terenu,
6. Ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu;
7. Łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
  - 1) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń

- drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych,
- 2) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych,
  8. Zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usług publicznych – zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami,
  9. Linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu.

#### § 14.

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam,
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m<sup>2</sup>,
3. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 3 m<sup>2</sup>,
4. zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);
5. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
6. Ustalenia ust. 2 i 3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

#### Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.

#### §15.

1. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:
  - 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych,
  - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek,
  - 3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ust.5 wyłącznie:
  - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ust.5,
  - 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
3. Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w §9,
4. Na obszarze planu ustala się konieczność się wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
  - 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi (ulicy) publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt. 2,
  - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt. 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne,
  - 3) drogi/ulice wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW powinny być zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich nieruchomości, które do nich przylegają, a ich szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 8 m dla ciągów pieszo – jezdnych oraz 6m. dla sięgaczy dojazdowych – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Określa się, że wielkości działek przeznaczonych pod następujące rodzaje zabudowy nie będzie mniejsza niż:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:
    - a) **1.200 m<sup>2</sup>** dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej,
    - b) **1.000 m<sup>2</sup>** dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej z wbudowanymi usługami,

- c) **700 m<sup>2</sup>** dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej z wolnostojącym budynkiem gospodarczym,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN**:
  - a) **1.000 m<sup>2</sup>** dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) **700 m<sup>2</sup>** dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **Mne - 2.000 m<sup>2</sup>**,
- 6. W przypadku terenów oznaczonych symbolami „MN/U” i „MN” o powierzchni mniejszej niż ustalone w ust. 5, dopuszcza się odstępstwo od ustaleń, w zakresie minimalnej powierzchni działki pod zabudowę, nie więcej jednak niż o 10%.
- 7. Istniejące podziały własnościowe, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu innych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

### **Zasady ochrony dóbr kultury**

#### **§16.**

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-66/16 i 36) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 60-66/16 i 60-66/36.
2. Na obszarze stref, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
  - 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - 4) obowiązek uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed rozpoczęciem tych badań.

### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska**

#### **§ 17.**

Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1. Wskazuje się Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, obejmujący cały obszar objęty planem,
2. Na obszarze położonym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują rygory określone w Ustawie o ochronie przyrody i w dokumencie powołującym ten Obszar,
3. Ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
4. Zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagany, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem
  - 1) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
  - 2) przedsięwzięć dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska.
5. Ustala się zakaz naruszania istniejącego systemu rowów melioracyjnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
6. Nad rurociągami drenarskimi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzanych nawierzchni,
7. Ustala się konieczność przebudowy i rozbudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w sposób i na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią,
8. Należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
9. Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji,
10. W celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie nowo realizowanych budynków gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,

11. Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
12. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
13. Plan określa minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
14. Plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

**Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**

**§ 18.**

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref ograniczonego użytkowania, do których należą:
  - 1) strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
  - 2) strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od tras komunikacyjnych i linii kolejowej,
  - 3) strefa sanitarna wokół oczyszczalni ścieków.
2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska.
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w ust.2, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.
4. Ustala się zasięg strefy szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii średniego napięcia wynoszącej po 5 metrów w każdą stronę od osi linii.
5. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 4 i oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:
  - 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
  - 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.
6. Powyższe strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia – wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego – mogą być weryfikowane w decyzjach pozwolenia na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych (w uzgodnieniu z zarządzającym siecią).
7. Ustala się zasięgi stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od tras komunikacyjnych i linii kolejowej, wynoszące:
  - 1) od linii kolejowej – 25 metrów, licząc w każdą stronę od zewnętrznych torów;
  - 2) od dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ – 25 metrów, licząc w każdą stronę od krawędzi jezdni;
8. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 8 i oznaczonych na rysunku zmiany planu, ustala się:
  - 1) zakaz sytuowania budynków oświaty i służby zdrowia;
  - 2) obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
9. Wyznacza się zasięg strefy sanitarnej od oczyszczalni ścieków, położonej poza obszarem planu, wynoszący 100 m od granic działki inwestycyjnej.
10. W strefie ochronnej wokół oczyszczalni ścieków zabrania się lokalizowania:
  - 1) wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność nie mających podłączenia do systemu wodociągów
  - 2) studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

**Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej**

**§ 19.**

1. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej

- sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych, do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków.
  3. Nakazuje się podłączenie istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy do systemu kanalizacyjnego po jego realizacji.
  4. Ustala się nakaz przebudowy istniejących na obszarze objętym planem urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na własny koszt inwestorów, a projekt przebudowy należy uzgodnić z zarządzającym siecią.
  5. Dla terenów nieobjętych siecią melioracji dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających (w uzgodnieniu z zarządcą istniejącej sieci melioracyjnej oraz zarządcą sieci kanalizacyjnej).
  6. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
  7. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
  8. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
  9. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów medialnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) (w tym w zakresie sposobu finansowania). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia na sieci kablowe.
  10. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.
  11. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników,
  12. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
    - a) zabudowy mieszkaniowej - 2 m.p. / 1 mieszkanie
    - b) usług - 3 m.p. / każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p.
    - c) dla funkcji usługowych z zakresu oświaty – 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
    - d) dla funkcji usługowych z zakresu zdrowia, poczty i łączności – 14 miejsc parkingowych na 1000 mieszkańców,
  13. W przypadku realizacji na działce zabudowy usługowo - mieszkaniowej, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

### **Szczegółowe ustalenia komunikacyjne**

#### **§ 24.**

1. Ustala się że, tereny oznaczone symbolem przeznaczenia **1.KK** są przeznaczone dla lokalizacji obiektów niezbędnych dla komunikacji kolejowej z dopuszczeniem obiektów obsługi technicznej.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów turystyczno-rekreacyjnych związanych z funkcjonowaniem Piaseczyńsko-Grójeckiej Kolei Wąskotorowej w uzgodnieniu z Polskimi Kolejami Państwowymi S.A.

#### **§ 25.**

1. Układ drogowo-uliczny stanowią ulice zbiorcze i dojazdowe, a także drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ulice zbiorcze i dojazdowe tworzą publiczny układ komunikacyjny,
3. Drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW tworzą wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny,
4. W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne:
  1. ulica Lipowa, klasy Z1/2 (zbiorcza o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem 1.KDZ - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m,
  2. ulice dojazdowe, klasy KD 1/2 (dojazdowe o przekroju 1x2 pasy ruchu):
    - a) ul. Łąkowa, oznaczona symbolem 1.KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających



- 10,0 m.,
- b) ul. Górna, oznaczona symbolem 2.KDD i 13.KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m
  - c) ul. Ogrodowa, oznaczona symbolem 3.KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.,
  - d) ul. Topolowa, oznaczona symbolem 4.KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.,
  - e) ul. Graniczna, oznaczona symbolem 5.KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.,
  - f) ul. Parkowa, oznaczona symbolami 6. KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m.,
  - g) ul. Południowa, oznaczona symbolem 8.KDD i 12.KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m.,
  - h) ul. Klonowa, oznaczona symbolami 7.KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.,
  - i) ulica projektowana po północnej stronie linii kolejowej, oznaczona symbolami 9 - 10.KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.,
  - j) ul. Kolejowa, oznaczona symbolami 11.KDD i 15.KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.,
  - k) ul. Zacisze, oznaczona symbolem 14.KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.,
  - l) ulica projektowana z południowo - zachodniej granicy opracowania, oznaczona symbolem 16.KDD – zakładana minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m (plan ustala jedynie je północną linię rozgraniczającą),
3. drogi wewnętrzne (ciągi pieszo – jezdne i sięgacie dojazdowe) oznaczone symbolem KDW oraz numerem kolejnym (1-7) – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
4. sięgacze dojazdowe, oznaczone jako proponowane podziały geodezyjne - docelowo minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6 m.

#### § 26.

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0 m.,
3. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się min. szerokość - 6 m.

#### § 27.

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej,
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do istniejących, otwartych rowów melioracyjnych po uprzednim podczyszczeniu.

#### § 28.

1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami § 19.
2. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic układu obsługującego poza jezdniami, tylko na tych ulicach, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosić będzie minimum 15,0 m.

### **Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu Wodociągi i zaopatrzenie w wodę**

#### § 29.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. poź) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone poza obszarem opracowania,
2. Plan ustala dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę

sieci.

3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
4. Plan ustala stosowanie hydrantów naziemnych.

### **Kanalizacja**

#### **§ 30.**

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości,
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
4. Zgłaszając obiekt do użytkowania inwestor zobowiązany jest do dostarczenia umów na wywóz śmieci lub odbiór ścieków z działki inwestycyjnej, zawartych z właściwymi jednostkami eksploatacyjnymi,
5. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
  1. z terenów mieszkaniowych powierzchniowo na teren własnej działki,
  2. z dróg publicznych siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu,
6. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej,
7. Ustala się nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające,
8. Plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

### **Elektroenergetyka**

#### **§ 31.**

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Plan dopuszcza zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji.
5. Plan ustala przebudowę istniejącej napowietrznej sieci NN i SN na sieć kablową, prowadzoną w ulicach, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia ulicy, prowadzenia sieci przez tereny prywatne.
6. Plan dopuszcza realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy napowietrznych realizowanych od linii istniejących, do czasu ich przebudowy.
7. Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
8. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, plan ustala obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną,
9. Plan dopuszcza lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami §19.

### **Gazownictwo**

#### **§ 32.**

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą,

3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych,
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu,
5. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
6. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

#### **Usuwanie nieczystości stałych i płynnych**

##### **§ 33.**

1. Ustala się wywóz nieczystości stałych na wysypisko gminne poza obszar objęty planem.
2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Docelowo plan przyjmuje odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.
5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone na podstawie umów zbiorowych lub indywidualnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

#### **Ciepłownictwo**

##### **§ 34.**

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii ekologicznie czyste. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

##### **§ 39.**

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1. 20 % dla terenów usług komercyjnych,
2. 20% dla terenów zab. mieszkaniowej,
3. 0% dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych,
4. 0% dla terenów usług socjalnych,
5. 0% dla terenów będących budowlanymi przed wejściem w życie niniejszej uchwały, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

**Integralną częścią niniejszego wypisu i wrysu jest załącznik graficzny w skali 1:1000.**

#### **Otrzymuje:**

**Wydział Inwestycji Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5**

**URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
PODINSPEKTOR  
inż. Paweł Tyc**

