

Znak pisma: UiA.6727.3089.2021.PK  
KWEW.41.2022**WYPIS I WYRYS****z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Na podstawie:** art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w odpowiedzi na wniosek złożony w sprawie otrzymania wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

-pismo z dnia 30-12-2021 r., L.dz. KWEW.2385/2021/UA,

-wnioskodawca:

**Urząd Miasta i Gminy Piaseczno Referat Polityki Mobilności i Transportu**  
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno informuje, że na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr **943/XXXIV/2013 z dnia 15-05-2013** w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Redutową, Pod Bateriami, Dworską oraz granicą administracyjną miasta Piaseczno. (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2013 poz. 6834 z dn. 18-06-2013),

wraz z:

Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego LEX-I.4131.91.2013.MZ1 z dnia 2013-07-23 (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2013 poz. 8381 z dnia 2013-07-24)

działka ewidencyjna znajduje się w obszarze urbanistycznym oznaczonym symbolem:

Obręb ewidencyjny	Miejscowość	Numer działki ewidencyjnej	Symbol – przeznaczenie terenu
0066	Piaseczno	37/3	46KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe 3MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
0066	Piaseczno	38/1	46KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0066	Piaseczno	49/1	2KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne
0066	Piaseczno	49/2	2KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne
0066	Piaseczno	50/1	5KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0066	Piaseczno	50/3	5KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0066	Piaseczno	50/4	2KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne 5KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0066	Piaseczno	51/8	5KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe 4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
0066	Piaseczno	51/9	4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne
0067	Piaseczno	1/6	2KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne
0067	Piaseczno	1/7	2KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne
0067	Piaseczno	1/8	2KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne
0067	Piaseczno	16/6	3KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne
0067	Piaseczno	16/7	3KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne
0067	Piaseczno	16/8	3KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne
0067	Piaseczno	76/1	8MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe 2KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne
0067	Piaseczno	85/6	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/10	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/11	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/12	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/13	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe

0067	Piaseczno	89/14	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/15	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/16	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/17	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/18	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/19	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/20	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/21	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/22	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/23	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/24	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/25	2KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne 6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/26	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe 2KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne
0067	Piaseczno	89/27	3KD-L - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi lokalne 6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/28	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/4	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/6	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/7	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/8	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe
0067	Piaseczno	89/9	6KD-D - tereny dróg publicznych i komunikacji - drogi dojazdowe

**Sposób zagospodarowania poszczególnych terenów – opisany jest w tekście planu (załącznik nr 2).**

Integralną częścią niniejszego wypisu i wrysu jest:

1. załącznik graficzny (stanowiący załącznik nr 1)
2. załącznik tekstowy (stanowiący załącznik nr 2):
  - kopia Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 943/XXXIV/2013,
  - kopia Rozstrzygnięcia Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego LEX-I.4131.91.2013.MZ1 z dnia 2013-07-23


  
**mgr inż. Piotr Maksym Kalbarczyk**

**Otrzymuje:**

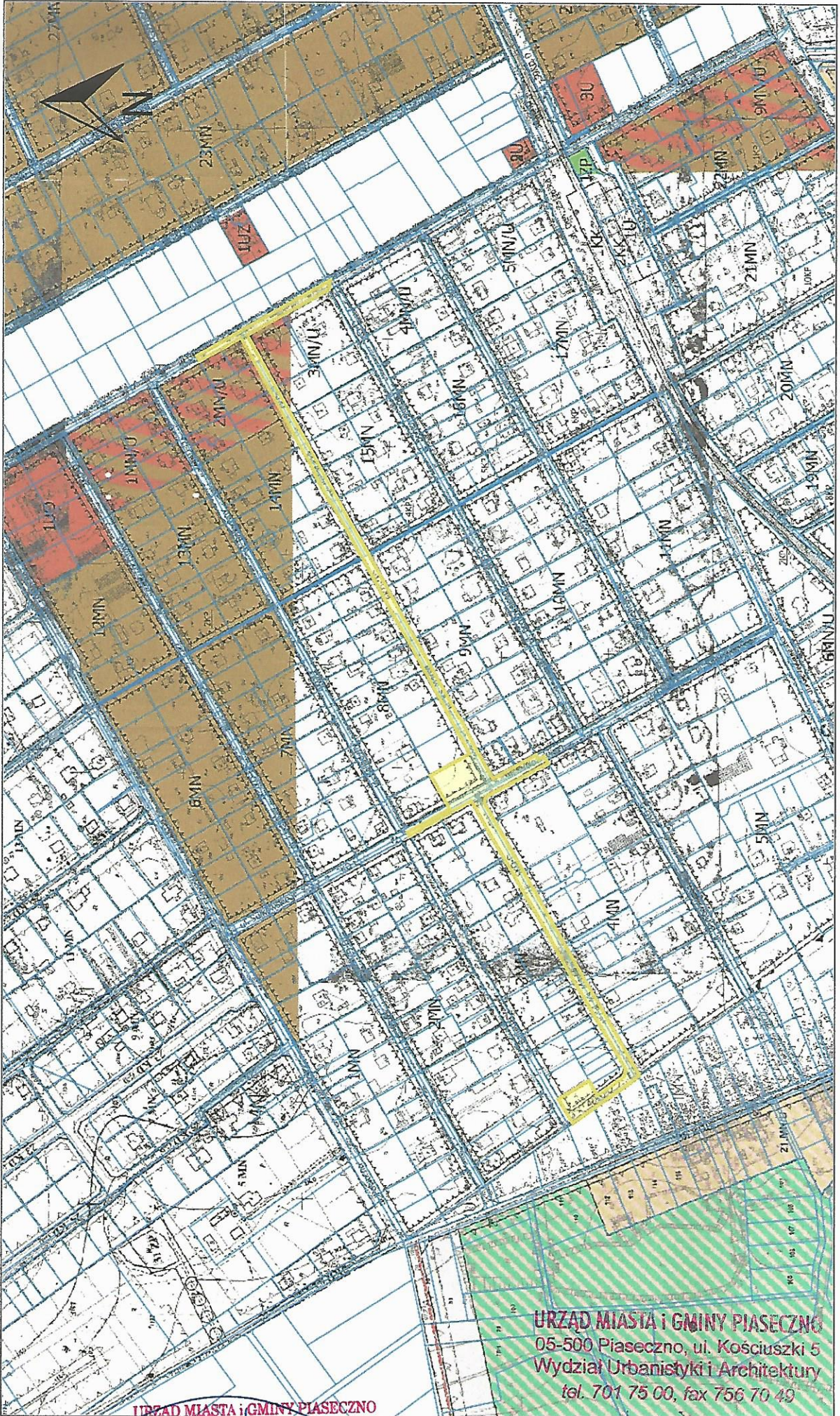
1. Urząd Miasta i Gminy Piaseczno Referat Polityki Mobilności i Transportu ul. Kościuszki 5 05-500 Piaseczno
2. aa





Piaseczno

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno  
Piaseczno, dn. 10.01.2022



Skala: 1:5000 0 50 100 150m

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
2022-01-10

mgr inż. Piotr Maksym Kalbarczyk

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do wpisu w wyroku  
z dnia 2022-01-10  
L. dz. Nr 3089/2021

Środek mapy: 635719.68, 466978.77

Wydział Urbanistyki i Architektury  
(+48 22) 70 17 554 [uia@piaseczno.eu](mailto:uia@piaseczno.eu)



**Załącznik nr 2 do wypisu**

Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego: LEX-I.4131.91.2013.MZ1 1  
 Uchwala dla: Piaseczno Nr 943/XXXIV/2013 ul. Redutową, Pod Bateriami, Dworską oraz granicą administracyjną miasta Piaseczno 3



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 lipca 2013 r.

Poz. 8381

Elektronicznie podpisany przez:  
 Sławomir Pałyś  
 Data: 2013-07-24 12:18:06

### ROZSTRZYgniĘCIE NADZORCZE NR LEX-I.4131.91.2013.MZ1 WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia 23 lipca 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594)

#### stwierdzam nieważność

uchwały Nr 943/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 maja 2013 r. „w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Redutową, Pod Bateriami, Dworską oraz granicą administracyjną miasta Piaseczno”, w części dotyczącej ustaleń:

- § 7 pkt 4 lit. c uchwały, w zakresie, w jakim dopuszcza do rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem;
- § 7 pkt 9 lit. a uchwały;
- § 8 ust. 1 pkt 5 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) wynagrodzą uzyskaniem pozwolenia wodno-prawnego (...)”;
- § 8 ust. 1 pkt 5 lit. d uchwały, w zakresie sformułowania: „(na podstawie pozwolenia wodno-prawnego, o ile dla danej inwestycji jest potrzebne)”;
- § 9 pkt 2 uchwały;
- § 9 pkt 5 w zakresie sformułowania „(...) a w przypadku z tego stanu technicznego obiektu, uzgodnienie rozbiórki może być uwarunkowane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków wyznogiem sporządzenia karty ewidencyjnej, przekazanej do jego archiwum”;
- § 12 pkt 4 uchwały;
- § 12 pkt 5 uchwały;
- § 12 pkt 8 lit. a uchwały;
- § 12 pkt 8 lit. d uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w ilości nie większej, niż ze zlewni naturalnej”;
- § 12 pkt 9 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściciela operatora systemu elektroenergetycznego (...)”;
- § 12 pkt 10 lit. h uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową”;
- § 12 pkt 10 lit. j uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) na koszt inwestora budowy (...)”;
- § 13 pkt 10 uchwały;
- § 20 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenów oznaczonych symbolami: 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 11U/MN;

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO  
 WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY  
 INSPEKTOR  
 2022-07-10  
 mgr inż. Piotr Maksym Kalbarczyk





# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

- § 21 uchwały oraz załącznika graficznego, dla terenów oznaczonych symbolami: 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U i 13MN/U.

Warszawa, dnia 18 czerwca 2013 r.

Poz. 6834

Elektronicznie podpisany przez:  
Sławomir Pałys

Data: 2013-06-18 15:24:14

UCHWAŁA Nr 943/XXXIV/2013

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNYM

z dnia 15 maja 2013 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Redutową, Pod Bateriami, Dworską oraz granicą administracyjną miasta Piaseczno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w oparciu o Uchwałę nr 1163/XXXIX/2009 Rady Miejskiej w Piasecznym z dnia 23 września 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Redutową, Pod Bateriami, Dworską oraz granicą administracyjną miasta Piaseczno, zm. Uchwałą nr 249/XI/2011 z dnia 24.08.2011 Rada Miejska w Piasecznym 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: oś ul. Redutowej, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Okrężnej, północna linia rozgraniczająca ul. Północnej;
- 2) od zachodu: granica administracyjna miasta Piaseczno;
- 3) od południa: granica administracyjna miasta Piaseczno;
- 4) od wschodu: oś ul. Dworskiej, oś ul. Pod Bateriami.

§ 2. Plan, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 172 ha, składa się z następujących części:

- 1) tekstu planu stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**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, ze względu na brak określenia ww. przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno, w granicach obszaru objętego planem,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narazonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniami się mas ziennych.

**§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu lub ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) **oznaczenia liniowe:**
  - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

**2) przeznaczenie terenów:**

- a) U - tereny usług nieuciążliwych,
  - b) UO - tereny usług oświaty,
  - c) UZ - tereny usług zdrowia,
  - d) U/MN - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
  - f) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - g) ZP - tereny publicznej zieleni urządzonej,
  - h) I-W - tereny stacji uzdatniania wody,
  - i) KK - tereny kolei (Grójcekiej Kolei Dojazdowej);
- 3) klasyfikacja dróg, komunikacja:**
- a) tereny dróg publicznych:
    - KD-G – drogi główne,

- KD-Z – drogi zbiorcze,
  - KD-L – drogi lokalne,
  - KD-D – drogi dojazdowe;
- b) pozostałe:
- KP – ciąg pieszy;

**4) ochrona środowiska i krajobrazu kulturowego:**

- a) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) granica sirefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.****§ 5. 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) różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie przeważające na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – 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 samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
  - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt. a,
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane jako następujące inwestycje celu publicznego: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, państwowe szkoły wyższe, szkoły publiczne, publiczne obiekty ochrony zdrowia, publiczne przedszkola i domy opieki społecznej, placówki wychowawczo-opiekuńcze oraz obiekty usług kultury;
- 11) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce, wyrażoną w procentach;
- 12) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną powierzchnię działki budowlanej na której w planie dopuszcza się realizację budynków wraz z powierzchnią utwardzoną dachów i dojść pieszych do budynków;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce, do powierzchni całkowitej tej działki;



- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznych ścian budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (objektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obręb budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 15) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekiegożyciowego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców i celom publicznym, w tym komunikację elektroniczną;
- 16) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną przeznaczoną do eksponowania reklam nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 17) **znaku informacyjno-plastycznym** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej zawierające elementy informacji wizualnej obejmującej nazwę, charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;
- 18) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
- 19) **sztyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego sztyldu, umieszczonego w sąsiedztwie witriny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;
- 20) **banerze** – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pec, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu.
- 21) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK)** – należy przez to rozumieć obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego;
- 22) **Strefie ochrony urbanistycznej WOChK** – należy przez to rozumieć obszar ochrony urbanistycznej utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego.

#### Rozdział 2.

##### Ustalenia ogólne

§ 6. Na obszarze planu wyodrębnią się następujące jednostki terenowe funkcjonalnie jednorodne (lub mieszane), będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu wymienionymi niżej symbolami, dla których ustala się przeznaczenie i warunki zagospodarowania:

- 1) U - tereny usług nienaziędlivych;
- 2) UO - tereny usług oświaty;
- 3) UZ - tereny usług zdrowia;<sup>6</sup>
- 4) U/MN - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 6) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) ZP - tereny publicznej zieleni urządzonej;
- 8) I-W - tereny stacji uzdatniania wody;
- 9) KK - tereny kolei (Grójeckiej Kolei Dojazdowej);
- 10) tereny dróg publicznych i komunikacji:
  - a) KD-G – drogi główne,
  - b) KD-Z – drogi zbiorcze,

- c) KD-L – drogi lokalne,
- d) KD-D – drogi dojazdowe,
- e) KP – ciąg pieszy.

#### § 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ladu 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 oraz zasad zabudowy:
  - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej 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 i rzemiosła;
- 4) dopuszczenie zachowania, bieżącej konserwacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy:
  - a) zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane poza istniejący obręb budynku od strony dróg publicznych, od których wyznaczono te linie zabudowy, z wyjątkiem rozbudowy polegającej na ociepleniu ścian od zewnątrz budynku - poza istniejący obręb,
  - b) zlokalizowanej w całości między linią rozgraniczającą drogi a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy w istniejącym obrębie budynku, z wyjątkiem rozbudowy polegającej na ociepleniu ścian od zewnątrz budynku – poza istniejący obręb,
  - c) o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem, do czasu jej rozbiórki;
- 5) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, telekomunikacji elektronicznej, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 6) wyposażenie terenów dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami:
  - KD-L i KD-D na rysunku planu w ujednolicone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
- 7) przeznaczenie na cele publiczne:
  - a) terenów dróg publicznych,
  - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
  - c) terenów usług publicznych;
- 8) dopuszcza się sytuowanie nieokreślonych w przepisach odrębnych:
  - a) sztyldów, sztyldów reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych wyłącznie na budynkach oraz w linii plotu, o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup>



b) reklam, znaków informacyjno-plastycznych i nośników reklamowych wyłącznie na budynkach oraz w linii płotu o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup> na terenach MN/U i U/MN i nie większej niż 3 m<sup>2</sup> na terenach U, zakaz umieszczania reklam, banerów i nośników reklamowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w granicach obszaru objętego planem;

9) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- bez uzyskania stosownej zgody na ich lokalizowanie wydanej przez zarządzającego drogą – w przypadku pasa ulicznego – lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,
- w odległości do 2,5 m. od koron drzew dorosłych oraz do 10,0 m od pni drzew młodych,
- w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
- w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
- na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
- stosowania sygnałów świetlnych spójnych z sygnałami wykorzystywanymi przez służby ratownicze.

**§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:**

1. **Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi :**

- dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego telekomunikacji elektronicznej służącej łączności, dla której obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie,
- nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo z dopuszczeniem wycinki drzew kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym lub w związku z niezbędnymi zabiegami pielęgnacyjnymi;
- 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:

- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
- obiektów infrastruktury technicznej;
- zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym uchwałą.

5) **w zakresie ochrony stosunków wodnych:**

- zakaz niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich obiektów naturalnych bądź sztucznych, mogących spełniać rolę „odprowadzalnika” bądź „magazynu” wód, w szczególności cieków naturalnych, rowów, kanałów, zbiorników wodnych, itp.,
- wszelkie działania wykraczające poza eksploatację i konserwację wód lub urządzeń wodnych wymagają uzyskania pozwolenia wodno-prawnego zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- nakaz zapewnienia dostępu do cieków wodnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz dla służb ratowniczych,
- dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających (na podstawie pozwolenia wodno-prawnego, o ile dla danej inwestycji jest potrzebne),
- obowiązek stosowania 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,

f) wprowadzenie ochrony wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji;

6) **w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:**

- zakaz składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu;
- w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu zapisów § 12 pkt 10;
- zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu;
- wszystkie tereny oznaczone symbolem MN: do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- wszystkie tereny oznaczone symbolami MN/U i U/MN: do terenów mieszkaniowo - usługowych,
- tereny oznaczone symbolami UO do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. **ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:**

- ustalenia dla strefy zwykłej i strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wytyczne dotyczące ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 9,
- wytyczne dotyczące wystroju zewnętrznego budynków zgodnie z § 10 pkt. 8.

**§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:**

- nakaz ochrony i zachowania przestrzennego układu komunikacyjnego Grójeckiej Kolei Dojazdowej wraz z budynkami i urządzeniami, wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (nr rejestru 1586 – A), podlegającego ochronie WKZ na podstawie przepisów odrębnych,
- zakaz wykonywania wszelkich prac związanych z prowadzeniem robót budowlanych przy obiektach zabytkowych i w ich otoczeniu, a także zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytków oraz podejmowania innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektów zabytkowych bez pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3) **ustalenie w granicach obszaru objętego opracowaniem strefy ochrony konserwatorskiej w celu ochrony krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie charakterystycznego, geometrycznego układu ulic,
- zachowanie historycznej parcelacji;

4) **wskazanie budynków znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków w stosunku do których obowiązuje zachowanie i ochrona bryły i elementów dekoracji architektonicznej obiektu:**

- budynki przy ulicy Anhellego 30 (dom mieszkalny i budynek gospodarczy) i Anhellego 20/22,
- budynki przy ulicy Czarnieckiego 20 i 23,
- budynki przy ulicy Knicica 27 i 29,
- budynki przy ulicy Kordiana 21 i 23,
- budynek przy ulicy Lechitów 20,
- budynki przy ulicy Lipowej 11, 27, 42, 44 (Willa Jutrzenka), 54A (dom mieszkalny i budynek gospodarczy),
- budynki przy ulicy 11 Listopada 11, 14, 16, 24/26 (dom mieszkalny i budynek gospodarczy),
- budynki przy ulicy Redutowej 1 i 3,
- budynek przy ulicy Skrzetuskiego 25,
- budynek przy ulicy Wenedów 1,



- b) nakaz wycofania bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
- c) zakaz otwierania bram i furtek w ogrodzeniach na zewnątrz działki,
- d) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0 m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) nakaz lokalizacji linii ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazonu,
- f) nakaz stosowania ogrodzeń azurowych o przeszwitcie minimum 40% na całej powierzchni, za wyjątkiem terenów położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami KD-G, KD-Z oraz 3KD-L, na odcinku pomiędzy 2D-D a 4KD-D gdzie dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, pod warunkiem zapewnienia możliwości migracji drobnych zwierząt poprzez realizację w poziomie terenu przepustów w ogrodzeniu o wymiarach 15,0 cm na 15,0 cm, minimum co 10,0 m,
- g) ustala się wysokość do 1,7 m,
- h) zakaz stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych,
- i) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą (do 60 cm nad poziom terenu) ale z przepustami o wymiarach 15,0 na 15,0 cm i minimum co 10,0 m, usytuowanymi w poziomie terenu tak, by zapewnić możliwość migracji drobnych zwierząt.

#### § 11. 1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:

- 1) wyznaczenie układu komunikacyjnego zgodnie z rysunkiem planu oraz o parametrach zgodnych z tabelą §11 ust. 2;
- 2) dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, UO, UZ, U/MN, MN nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych wg wskaźników parkingowych określonych poniżej:
  - a) minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i usług publicznych oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i usług publicznych,
  - b) minimum 10 stanowisk parkingowych na każdy obiekt oświetlenia, dopuszcza się bilansowanie stanowisk parkingowych w liniach rozgraniczających przyległych dróg,
  - c) minimum 2 stanowiska parkingowe na 1 lokal mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej; dopuszcza się bilansowanie stanowisk parkingowych na podjeździe do garażu,
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, stanowiska parkingowe należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować;
- 4) dopuszcza się realizację stanowisk parkingowych w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa drogowego na to pozwala;
- 5) obowiązek przestrzegania zasad lokalizowania i pasach drogowych reklam i nośników reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 8 - 9;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach o minimalnej szerokości pasa drogowego 10m;
- 8) dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, o długości do 150 m ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m a dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 150 m - minimum 8,0 m;
- 9) 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 do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

- 1) budynek przy ulicy Wotodziejowskiego 16,
  - m) budynek przy ulicy Zagłoby 20;
- 5) prace remontowe i modernizacyjne powinny być prowadzone w sposób, który nie spowoduje utraty charakterystycznych cech zabudowlanych budynków a w przypadku złego stanu technicznego obiektu, uzgodnienie robót może być uwarunkowane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków wymogiem sporządzenia karty ewidencyjnej, przekazanej do jego archiwum.
- § 10. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 13 pkt 4;
  - 2) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w § 13 pkt 4, wydzielonych przed wejściem w życie planu lub wynikających z rozwiązań przestrzemnych, przedstawionych na rysunku planu (np. w związku z wyznaczonym układem komunikacyjnym) przy równoczesnym zachowaniu pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.
  - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
  - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
  - 6) dopuszczalny spadek dachu:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy wysokie, dwu- lub wielospadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
    - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalnie 20° w stosunku do poziomu,
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - a) 10,0 m od drogi głównej,
    - b) 10,0 m i 8,0 m od dróg zbiorczych,
    - c) 7,0 m od powiatowych dróg lokalnych 3KD-L i 4KD-L oraz dróg dojazdowych 12KD-D, 13KD-D i 29KD-D,
    - d) 5,0 m od pozostałych dróg lokalnych i dojazdowych za wyjątkiem linii nieprzekraczalnej zabudowy od drogi 46KD-D – 3,0 m;
  - 8) sposób wykończenia elewacji i dachów:
    - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką i innymi materiałami naturalnymi,
    - b) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - c) dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej,
    - d) dopuszcza się stosowanie pokrycia dachowych z blachy płaskiej łączonej na rąbek z równoczesnym zakazem pokrywania jej farbą kryjącą,
    - e) dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów odpowiednich do przyjętej geometrii dachu;
  - 9) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
    - a) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek,



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

l.p.	Symbol na planie	Nazwa ulicy	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1.	2.	3.	4.	5.
	1KD-G (województwa)	ul. Pod Bateriami	główna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna: 18,0 – 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu oraz na odc. na wsch. od ul. Dworskiej w granicach planu części przekroju drogi o szerokości 15,0 m.
	1KD-Z (powiatowa)	ul. Pod Bateriami	zbiorecza (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna: 13,0 – 16,0 m zgodnie z rysunkiem planu.
	2KD-Z (powiatowa)	ul. Dworska	zbiorecza (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu części przekroju drogi o szerokości 6,0 m.
	1KD-L (gminna)	ul. Północna	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0.
	2KD-L (gminna)	ul. Sułkowskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0.
	3KD-L (powiatowa)	ul. Główna	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	15,0
	4KD-L (powiatowa)	ul. Główna	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	15,0
	5KD-L (gminna)	ul. Redutowa	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu części przekroju drogi o szerokości 5,0 m.
	1KD-D (gminna)	ul. Lechitów	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m.
	2KD-D (gminna)	ul. Lechitów	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna: 9,0 - 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
	3KD-D (gminna)	ul. Balladyny	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m;
	4KD-D (gminna)	ul. Balladyny	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m;
	5KD-D (gminna)	ul. Ks. Marka	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna: 9,5 - 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

6KD-D (gminna)	ul. Ks. Marka	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m;
7KD-D (gminna)	ul. Beniowskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m;
8KD-D (gminna)	ul. Beniowskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna: 9,0 - 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
9KD-D (gminna)	ul. Anhellego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna: 9,0 - 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
10KD-D (gminna)	ul. Gen. Zajęczka	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna: 12,0 - 27,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
11KD-D (gminna)	ul. Kordiana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna: 6,0 – 45,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
12KD-D (gminna)	ul. Skrzetuskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m;
13KD-D (gminna)	ul. Kmicica	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m;
14KD-D (gminna)	ul. Kmicica	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m
15KD-D (gminna)	ul. Kmicica	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m
16KD-D (gminna)	ul. Północna	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
17KD-D (gminna)	ul. Jeremy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m;
18KD-D (gminna)	ul. Jeremy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m.
19KD-D (gminna)	ul. Czarnieckiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;
20KD-D (gminna)	ul. Czarnieckiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;



21KD-D (gmina)	ul. Czarnckiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;
22KD-D (gmina)	ul. Kordeckiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;
23KD-D (gmina)	ul. Kordeckiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;
24KD-D (gmina)	ul. Kordeckiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;
25KD-D (gmina)	ul. Kordeckiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
26KD-D (gmina)	ul. Wolodyjowskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m;
27KD-D (gmina)	ul. Wolodyjowskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m;
28KD-D (gmina)	ul. Wolodyjowskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m;
29KD-D (gmina)	ul. Longinusa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m;
30KD-D (gmina)	ul. Longinusa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;
31KD-D (gmina)	ul. Longinusa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;
32KD-D (gmina)	ul. Zagłoby	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
33KD-D (gmina)	ul. Zagłoby	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;
34KD-D (gmina)	ul. Zagłoby	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;
35KD-D (gmina)	ul. Kurcewiczówny	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;

36KD-D (gmina)	ul. Kurcewiczówny	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;
37KD-D (gmina)	ul. Kurcewiczówny	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;
38KD-D (gmina)	al. Lipowa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna: 6,0 - 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
39KD-D (gmina)	al. Lipowa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna: 9,0 - 13,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
40KD-D (gmina)	ul. 11 Listopada	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna: 9,0 - 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
41KD-D (gmina)	ul. 11 Listopada	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	rondo, zgodnie z rysunkiem planu;
42KD-D (gmina)	ul. 11 Listopada	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	9,0 m;
43KD-D (gmina)	ul. Jana Kazimierza	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
44KD-D (gmina)	ul. Bukietowa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
45KD-D (gmina)	bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna: 10,0 - 11,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
46KD-D (gmina)	bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	8,0 m;
47KD-D (gmina)	ul. Okrężna	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;
1KP	bez nazwy	ciąg pieszy	2,0 m;
2KP	bez nazwy	ciąg pieszy	2,0 m;
3KP	bez nazwy	ciąg pieszy	2,0 m;
4KP	bez nazwy	ciąg pieszy	2,0 m;
5KP	bez nazwy	ciąg pieszy	3,0 m;
6KP	bez nazwy	ciąg pieszy	3,0 - 5,0 m;
7KP	bez nazwy	ciąg pieszy	2,0 m;
8KP	bez nazwy	ciąg pieszy	4,0 m;



9KP	bez nazwy	ciąg pieszy	4,0 m;
10KP	bez nazwy	ciąg pieszy	3,0 - 6,0 m;
11KP	bez nazwy	ciąg pieszy	4,0 - 5,0 m.

#### § 12. 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 ciepłej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację wodociągu i kanalizacji sanitarnej pod jezdniami;
- 3) wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej pod jezdnią z wyjątkiem przejść poprzecznych, oprócz kanalizacji deszczowej oraz infrastruktury niezwiązanej z drogą, w tym wodociągu i kanalizacji sanitarnej tylko jako odfępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;
- 4) dopuszcza się zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji;
- 5) ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych, ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w oparciu o istniejącą w obszarze planu sieć wodociągową;
  - b) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
  - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmięszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
  - d) realizację nowej zabudowy poprzedzić podłączeniem działki do sieci wodociągowej;
- 7) w zakresie **gospodarki ściekowej**:
  - a) sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy;
  - b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przylączca kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;
  - c) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków;
  - d) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;
- 8) w zakresie **odprowadzania wód opadowych**:
  - a) nowe inwestycje poprzedzić przeprowadzeniem bilansu chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania oraz dostosować udział powierzchni biologicznie czynnej do możliwości zagospodarowania wód opadowych, zgodnie z bilansem;
  - b) nakaz odprowadzania z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierchniowo na teren własnej działki;
  - c) nakaz zagospodarowania nadmiaru wód opadowych w granicach własnej działki przez realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające lub do kanalizacji deszczowej po jej realizacji, gdy sposoby zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające;

- d) dopuszczenia odprowadzania nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji w ilości nie większej, niż ze zlewni naturalnej;
- e) z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji, zabudowy usługowej, oraz innych powierzchni utwardzonych do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyśnieniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych;
- f) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;
- g) nakaz wyposażenia instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzeniu podczyścującym;
- h) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV;
  - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
  - c) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN;
  - d) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączeniowe;
  - e) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe 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;
  - f) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu;
  - g) zakaz sadzenia drzew pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
  - h) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
  - i) dopuszcza się możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
  - j) nakaz lokalizacji sieci średniego napięcia w pasach drogowych;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz**:
  - a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
  - b) nakaz stosowania 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;
  - c) nakaz stosowania paliw ekologicznych i technologii czystszych ekologicznie, takich jak gaz ziemny energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny;
  - d) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu;
  - e) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej;
  - f) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo-jezdnyn, o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właścicieli służb eksploatacyjnych;
  - g) nakaz sytuowania gazociągu w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń;



- h) nakaz umieszczenia nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony drogi lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
- i) nakaz zabezpieczenia przed uszkodzeniem istniejących gazociągów podczas prac modernizacyjnych dróg,
- j) nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazonów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią.

11) w zakresie **telekomunikacji**:

- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne w oparciu o dostępne operatory,
- b) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii a-bonenckich,
- c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem,
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) nakaz zorganizowania i powszechnej dostępności systemu zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym, wytworzonych na terenie obszaru objętego opracowaniem,
- b) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie miejsca oraz urządzenia służące do zbierania odpadów, w tym odpadów zbieranych selektywnie,
- c) obowiązek zbierania odpadów zgodnie z wytycznymi określonymi w przepisach odrębnych i w prawie miejscowym.

§ 13. **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) w planie zachowuje się istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną,
- 3) dopuszcza się scalania 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 następującą minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych:
- a) 1500 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UO i UZ,
- b) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, U/MN, MN/U i MN,
- c) 600 m<sup>2</sup> pod budynek (jeden segment) w zabudowie bliźniaczej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U/MN, MN/U i MN;
- 5) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w § 13 pkt 4;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach i wymiarach mniejszych niż określone w planie w przypadku:
- a) powiększenia o wydzieloną działkę sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych,
- b) w celu lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
- c) jeśli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganej w planie powierzchni wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane ustaleniami tego planu;
- 7) nakaz zachowania minimalnej szerokości frontu działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 8) ustala się kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 60° do 120°;

- 9) w przypadku scalania sąsiednich działek dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta,
- 10) zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z drogi głównej;
- 11) przy scalaniu i podziałach działek, na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.
- 12) ustala się następujące zasady wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego:
- a) nakaz wyznaczenia dróg wewnętrznych w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
- b) nakaz stosowania szerokości wydzielanych dróg wewnętrznych zgodnie z § 11 ust.1 pkt 8,
- c) dla dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania zgodnie z § 11 ust.1 pkt 9.

§ 14. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenów niż określone w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami lubatorowymi terenów przeznaczonych na drogi;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów tymczasowych, realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem.

§ 16. **Ustala się stawki procentowe od wartości nieruchomości w wysokości:**

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U, U/MN, MN/U - 25 %;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem UO, UZ - 5%
- 4) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem oraz terenów już zabudowanych, a nie wymienionych w tym paragrafie – 0 %.

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia szczegółowe**

§ 17. **Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U:**

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe: tereny usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszczone: funkcja mieszkaniowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładów przestrzennego:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 13;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;



- 6) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku usługowego z dopuszczeniem realizacji lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody lub jednego budynku gospodarczego;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 4;
- 8) dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
- 9) maksymalna wysokość:
- a) zabudowy usługowej: 12,0 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 6 i 8;
- 11) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 10 pkt 8;
- 12) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 9;
- 13) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 - 9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 14.
6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12.
7. Komunikacyjne zasady obsługi terenu:
- 1) zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
  - 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt. 2.
8. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 15.
9. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

#### § 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UO, 2UO, 3UO:

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe: tereny usług oświaty;
  - 2) dopuszczone: funkcja mieszkaniowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ladu przestrzennego:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 13;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m;
  - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 85%;
  - 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
  - 6) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji budynków usług publicznych z dopuszczeniem realizacji lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody lub jednego budynku gospodarczego;
  - 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 4;

- 8) dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
- 9) maksymalna wysokość:
- a) zabudowy usługowej: 14,0 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 6 i 8;
- 11) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 10 pkt 8;
- 12) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 9;
- 13) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 - 9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 14.
6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12.
7. Komunikacyjne zasady obsługi terenu:
- 1) zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
  - 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt. 2.
8. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 15.
9. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.
- § 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UZ:**
1. Przeznaczenie terenu: tereny usług zdrowia.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ladu przestrzennego:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 13;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m;
  - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
  - 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
  - 6) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku usług publicznych oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 4 samochody lub jednego budynku gospodarczego;
  - 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 4;
  - 8) dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
  - 9) maksymalna wysokość:
- c) zabudowy usługowej: 14,0 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne,
  - a) zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 6 i 8;
- 11) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 10 pkt 8;
- 12) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 9;



- 13) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 - 9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9.
5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 14.
6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12.
7. Komunikacyjne zasady obsługi terenu:

- 1) zjazd na teren z drogi dojazdowej KD-D,
  - 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 2.
8. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 15.
9. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

**§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 11U/MN;**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: tereny usług nieuciążliwych,
- 2) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w granicach WOChK,
- 3) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej poza granicami WOChK.

**2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 13,
  - b) 600 m<sup>2</sup> pod budynek (jeden segment) w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 13;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m,
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;
- 6) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku usługowego, jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody lub jednego budynku gospodarczego;
- 7) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz realizację lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym,
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 4;
- 9) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
- 10) maksymalna wysokość:
  - d) zabudowy usługowej i mieszkaniowej: 14,0 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne,
  - a) zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 6 i 8;
- 12) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 10 pkt 8;

- 13) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 9;
- 14) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 - 9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9.
5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 14.
6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12.
7. Komunikacyjne zasady obsługi terenu:

- 1) zjazdy na teren z dróg dojazdowych KD-D, lokalnych KD-L, drogi zbiorczej KD-Z i drogi głównej KD-G;
  - 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w §11 ust.1 pkt 2.
8. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 15.
9. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U;**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w granicach WOChK,
  - 2) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej poza granicami WOChK,
  - 3) podstawowe: tereny usług nieuciążliwych.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 13,
  - b) 600 m<sup>2</sup> pod budynek (jeden segment) w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 13;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
- 6) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku usługowego, jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody lub jednego budynku gospodarczego;
- 7) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz realizację lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym;
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 4;
- 9) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
- 10) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowy usługowej i mieszkaniowej: 12,0 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,



- 11) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 6 i 8;
  - 12) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 10 pkt 8;
  - 13) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 9;
  - 14) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 – 9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9.
  5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 14.
  6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12.
  7. Komunikacyjne zasady obsługi terenu:
    - 1) zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
    - 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 11 ust.1 pkt.2.
  8. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 15.
  9. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11 MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN;

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w granicach WOChK,
  - 2) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej poza granicami WOChK.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
    - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 13,
    - b) 600 m<sup>2</sup> pod budynek (jeden segment) w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 13;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16,0 m;
  - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) dla terenów w granicach WOChK: 70%;
    - b) dla pozostałych terenów: 50%;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - a) dla terenów w granicach WOChK: 30%;
    - b) dla pozostałych terenów: 50%;
  - 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
  - 6) na jednej działce budowlanej możliwe jest realizację jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody lub jednego budynku gospodarczego;
  - 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 4;

- 8) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
  - 9) maksymalna wysokość:
    - a) zabudowy mieszkaniowej: 12,0 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne,
    - b) zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna.
  - 10) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 6 i 8;
  - 11) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 10 pkt 8;
  - 12) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 9;
  - 13) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 – 9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9.
  5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 14.
  6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12.
  7. Komunikacyjne zasady obsługi terenu:
    - 1) zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D oraz drogi zbiorczej KD-Z,
    - 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w §11 ust.1 pkt.2.
  8. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 15.
  9. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

#### § 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: IZP, ZZP:

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej;
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz zabudowy;
  - 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
  - 3) nakaz zachowania istniejącej roślinności o ile nie zagraża ona życiu bądź zdrowiu ludzi;
  - 4) dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów w przypadku niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych związanych z utrzymaniem terenów zieleni urządzonej;
  - 5) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
  - 6) dopuszcza się lokalizację małej architektury, niekubaturowych urządzeń infrastruktury rekreacyjnej oraz innych elementów wyposażenia terenu związanych z jego przeznaczeniem;
  - 7) zakaz stosowania ogrodzeń;
  - 8) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 14.
6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12.
7. Komunikacyjne zasady obsługi terenu: zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D.
8. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 15.
9. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.



**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: II-W:**

1. Przeznaczenie terenu: teren obiektów i urządzeń stacji uzdatniania wody.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się prowadzenie gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i wprowadzenie nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 9;
  - 4) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 14.
6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12.
7. Komunikacyjne zasady obsługi terenu: zjazdy na teren z dróg dojazdowych KD-D.
8. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 15.
9. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

**§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KK, 2KK:**

1. Przeznaczenie terenu: tereny kolei (Grojeckiej Kolei Dojazdowej).
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej; zgodnie ze stanem istniejącym;
  - 4) minimalna szerokość działki budowlanej; zgodnie ze stanem istniejącym;
  - 5) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;
  - 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;
  - 8) dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy; w tym zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem i usytuowanej niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 4;
  - 9) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
  - 10) maksymalna wysokość: 12,0 m;
  - 11) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 6 i 8;
  - 12) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 10 pkt 8;
  - 13) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 9;
  - 14) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 – 9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 9.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 14.
6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12.
7. Komunikacyjne zasady obsługi terenu: zjazdy na teren z dróg dojazdowych KD-D.
8. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 15.
9. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 16.

#### Rozdział 4. Ustalenia końcowe

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

**§ 27.** Wraz z uchwaleniem niniejszego planu części miasta Piaseczno w granicach określonych w § 1 niniejszego planu traci moc „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno”, zatwierdzony Uchwałą Nr 613/LI/1998 z dnia 29 kwietnia 1998 r.

**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie w upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*mgr inż. Piotr Obłóza*