

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi  
Kuleszówka II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr 1191/XL/2013 z dnia 20 listopada 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kuleszówka II, oraz stwierdzając, że przedmiotowa uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno przyjętego uchwałą nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kuleszówka II, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do 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 zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.
- 5) zbioru danych przestrzennych stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Planem obejmuje się obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego wschodu - granica administracyjna gminy Piaseczno, pokrywająca się z granicą administracyjną sołectwa;
- 2) od wschodu - granicą administracyjną sołectwa;
- 3) od południa - granicą administracyjną sołectwa i dalej południową linią rozgraniczającą ul. Masztowej;
- 4) od północnego zachodu – osią drogi (ul. Cicha).

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

**§ 3.**

1. W niniejszej uchwale ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. W planie nie ustala się pozostałych zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, ponieważ nie odnoszą się one do obszaru planu.

#### § 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
  - 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem terenu i symbolem literowym.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 takie jak: granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wynikają z przepisów odrębnych.
3. Wszelkie użyte w tekście nazwy ulic i inne nazwy własne nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

#### § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
  - 2) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 3) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dozoru posesji oraz śmietników; linia ta dotyczy również podziemnych części obiektów budowlanych;
  - 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin na podłożu z gleb roślinnych, retencję wód

opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie; nie jest powierzchnią biologicznie czynną, w rozumieniu niniejszej uchwały, powierzchnia tarasów i stropodachów oraz inna niż w/w nawierzchnia nawet jeśli jest urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;

5) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej wyrażoną w stosunku procentowym do całkowitej powierzchni tej działki;

6) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska

7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszelkie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, które mogą mieć zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, wprowadzające określonego rodzaju ograniczenia czy też utrudnienia w możliwości zagospodarowania terenu, znajdującego się w otoczeniu obiektu budowlanego. Mogą być to zatem przepisy o randze ustawowej, przepisy zawarte w rozporządzeniach, jak również przepisy znajdujące się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem;

9) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

10) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej** - należy przez to rozumieć drzewa rodzimych gatunków będące w dobrym stanie zdrowotnym o obwodach pni (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie;

11) **WOChK** - należy przez to rozumieć Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z treścią ustawy oraz przepisów odrębnych.

## § 6.

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w Rozdziale 1, Rozdziale 2 i Rozdziale 4 uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 uchwały.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru

## § 7.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz jego symbol literowy:

- 1) MNe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie ekstensywnej;
- 2) MNe/Ue - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie ekstensywnej i/lub usług w formie ekstensywnej;
- 3) ZL - tereny lasów;
- 4) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 5) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

## § 8.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz ujednolicenia pokrycia i kolorystyki dachów spadzistych oraz kolorystyki elewacji budynków w granicy działki budowlanej.

## § 9.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się granice obszarów i obiekty podlegające ochronie, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w tym strefa ochrony urbanistycznej WOChK;
- 2) na terenach położonych w zasięgu form ochrony przyrody wskazanych w pkt 1 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ustanowionych form ochrony przyrody;
- 3) ustala się następującą kwalifikację terenów, określającą dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:
  - a) tereny oznaczone symbolami 1MNe i 2MNe należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny oznaczone symbolem 1MNe/Ue należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 4) ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność powodować będzie przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich zgodnie z ustaleniami pkt 3;
- 5) ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność będzie emitować zanieczyszczenia mogące w znaczący sposób negatywnie wpływać na stan wód podziemnych i stan powietrza;
- 6) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach o których mowa w §7 pkt 1-2 i 4-5, zgodnych z przeznaczeniem terenu, w szczególności z zakresu inwestycji celu publicznego dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji zapewniających obsługę terenów w obszarze planu;
- 8) nakazuje się zachowanie istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień; dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji w tym dojsć i dojazdów;
- 9) na terenach oznaczonych symbolami 1 MNe, 2 MNe i 1 MNe/Ue ustala się zakaz wycinania drzew, przy czym dopuszcza się cięcia sanitarne i trzebież selekcyjną drzew oraz dopuszcza się wycinanie drzew w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub w przypadkach, gdy stanowią one przeszkodę dla lokalizacji zabudowy, urządzeń budowlanych, dróg i infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych

## § 10.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i urządzeń budowlanych, z prawem do wykonywania robót budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, oraz zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków położonych w całości lub w części poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z prawem do wykonywania robót

- budowlanych, z wyłączeniem odbudowy oraz rozbudowy tych części budynków położonych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków położonych na działkach budowlanych niespełniających warunków dotyczących minimalnej powierzchni biologicznie czynnej lub maksymalnej powierzchni zabudowy zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, z prawem do wykonywania robót budowlanych, z wyłączeniem rozbudowy;
  - 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych w granicach linii zabudowy nieprzekraczalnych na terenach, na których możliwa jest realizacja zabudowy w formie budynków;
  - 5) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem pkt 10;
  - 9) dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych o 10% jeżeli z działki budowlanej przeznaczonej do podziału wydziela się działkę pod drogę publiczną;
  - 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - dla budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych, nie będących budynkami - 15 m;
  - 11) ustala się geometrię dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - 12) ustala się dopuszczalne formy zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, odnoszące się wyłącznie do budynków, zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 18 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 35<sup>0</sup> do 145<sup>0</sup>;
- 3) parametry ustalone w pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

#### § 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ;

- 2) wyznacza się układ komunikacyjny obsługujący tereny w obszarze planu w postaci dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDL;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDL zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych na terenach, 1MNe, 2MNe i 1MNe/Ue, zapewniających dostęp do drogi publicznej wydzielanym działkom budowlanym, spełniających poniższe parametry:
  - a) szerokość nie mniejsza niż 6,0 m jeśli droga obsługuje do 4 działek budowlanych,
  - b) szerokość nie mniejsza niż 10,0 m jeśli droga obsługuje powyżej 4 działek budowlanych,
  - c) ustala się obowiązek realizacji placu do zawracania samochodów w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi;
- 5) ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w minimalnych ilościach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, które należy lokalizować w granicy działki budowlanej.

### § 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dla wszystkich systemów:

- a) ustala się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z §9 pkt 7,
- b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wymienionymi w lit a, w szczególności w pasie zawartym między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy lub wzdłuż dróg wewnętrznych, zgodnie z §9 pkt 8, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem ZL,
- c) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych na istniejących sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

2) dla systemu zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z sieci wodociągowej o przekroju minimum  $\varnothing 32$  zasilanej z ujęć wody zlokalizowanych poza obszarem planu,
- b) ustala się zapewnienie zaopatrzenia obszaru planu w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;

3) dla systemu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych z obszaru planu do sieci kanalizacji sanitarnej i ich oczyszczanie w oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
- b) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż  $\varnothing 40$ ;
- c) zakazuje się budowy indywidualnych (przydomowych i lokalnych) oczyszczalni ścieków;
- d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu objęcia działki budowlanej siecią kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum  $\varnothing 40$  i ich oczyszczanie w oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
- e) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
- f) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.

4) dla systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia zasilanych ze stacji elektroenergetycznych wysokiego napięcia położonych poza obszarem planu oraz ze stacji elektroenergetycznych średniego napięcia,
- b) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną wykorzystujących bezemisyjne odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i pól fotowoltaicznych;
- 5) dla systemu zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o przekroju minimum  $\varnothing$  32 zasilanej ze stacji gazowej położonej poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnego źródła zaopatrzenia w gaz do czasu objęcia działki budowlanej siecią gazową;
- 6) dla systemu zaopatrzenia w ciepło: ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło z indywidualnych lub lokalnych źródeł zasilanych paliwem niskoemisyjnym, takim jak gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy, węgiel wysokiej jakości lub wykorzystujących bezemisyjne odnawialne źródła energii;
- 7) dla systemu telekomunikacyjnego: ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez kablową lub radiową infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 8) dla systemu gospodarki odpadami:
- a) ustala się obowiązek zagospodarowania odpadów komunalnych oraz pozostałości z segregowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w instalacjach komunalnych,
- b) ustala się obowiązek zapewnienia zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
- c) ustala się obowiązek zapewnienia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
- d) ustala się obowiązek wyposażenia działki budowlanej w urządzenia oraz miejsce służące do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranie selektywne, o powierzchni i wielkości dostosowanej do zbierania w całości każdej frakcji odpadów z uwzględnieniem minimalnej częstotliwości ich odbioru określonych w przepisach odrębnych,
- e) dopuszcza się wyznaczenie na jednej działce budowlanej miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów, wspólnie dla kilku sąsiadujących ze sobą działek budowlanych z uwzględnieniem wymagań zawartych w pkt 4 ,
- f) dopuszcza się realizację kompostowników na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### § 14.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów i obiektów budowlanych do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

#### § 15.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MNe, MNe/Ue;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami ZL, KDZ, KDL.

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 16.**

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie ekstensywnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MNe i 2 MNe** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jednolokalowa;
  - b) budynki gospodarcze, garaże;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednolokalowy,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,02,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 9 m dla budynków mieszkalnych,
    - 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
  - h) geometria dachów dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25<sup>0</sup>-40<sup>0</sup>.
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca na lokal mieszkalny;
- 5) ochronę terenów położonych w granicach WOChK, w tym w strefie ochrony urbanistycznej WOChK zgodnie z ustaleniami §9 pkt 2.

**§ 17.**

Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w formie ekstensywnej i usług w formie ekstensywnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MNe/Ue** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jednolokalowa;
  - b) usługi nieuciążliwe;
  - c) budynki gospodarcze, garaże;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednolokalowy i jeden budynek usługowy i jeden budynek gospodarczy lub jeden budynek garażowy,
  - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,45,
  - d) maksymalna powierzchnię zabudowy - 15%,
  - e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 75%,



- f) minimalna powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 12 m dla budynków mieszkalnych oraz usługowych,
    - 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
  - h) geometrię dachów dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-40°;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych;
- 7) ochronę terenów położonych w granicach WOChK w tym w strefie ochrony urbanistycznej zgodnie z ustaleniami §9 pkt 2.

#### **§ 18.**

Przeznaczenie **terenów lasów** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZL, 2 ZL**:

- 1) lasy;
- 2) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej;
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z uproszczonymi planami urządzenia lasu;
- 4) ochronę terenów położonych w granicach WOChK w tym w strefie ochrony urbanistycznej zgodnie z ustaleniami §9 pkt 2.

#### **§ 19.**

Przeznaczenie **terenów dróg publicznych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KDZ, 2 KDZ**:

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stosowanie zjazdów na przyległe tereny;
- 4) ochronę terenów położonych w granicach WOChK zgodnie z ustaleniami §9 pkt 2.

#### **§ 20.**

Przeznaczenie **terenu drogi publicznej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDL**:

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stosowanie zjazdów na przyległe tereny;
- 4) ochronę terenów położonych w granicach WOChK zgodnie z ustaleniami §9 pkt 2;
- 5) stosowanie ustaleń ogólnych planu zawartych w rozdziale 1 odpowiednio.

### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

#### **§ 21.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 22.

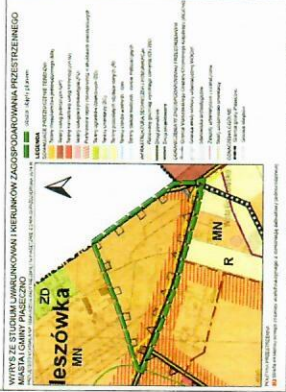
Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 23.

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

Magdalena LURDUSKA  
  
Radca Prawny  
WA14A00

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI KULESZÓWKA II



**legenda**

**OZNACZENIA GRANICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczające linie zabudowy
- wymiarowanie odległości (w metrach)

**PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONE NUMEREM TERENU I SYMBOLEM UŻYTKOWYM**

- ZD - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie ekstenzywnej
- MN/ue - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie ekstenzywnej (usług w formie ekstenzywnej)
- ZL - tereny lasów
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej

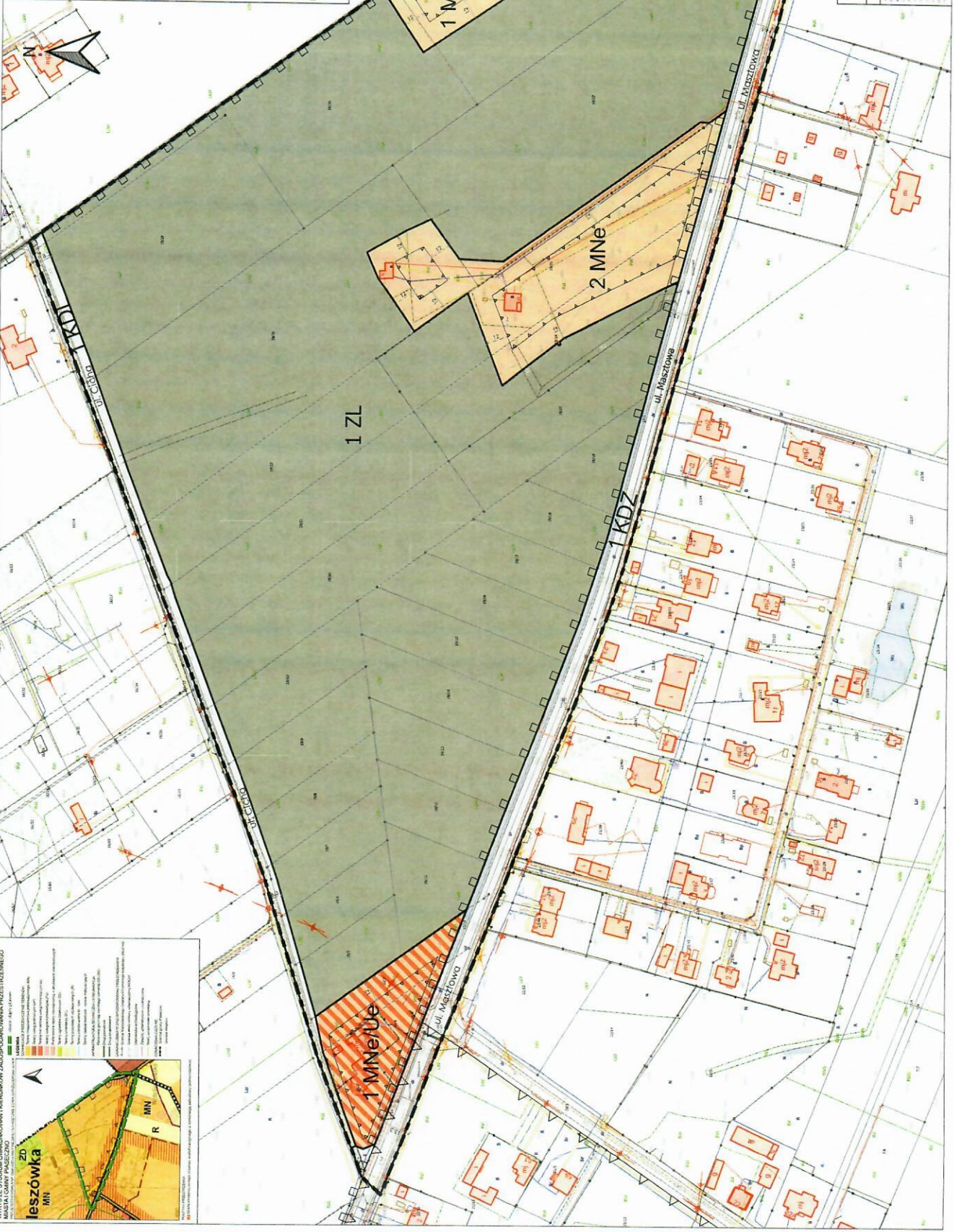
**OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPIŚCÓW ODREBNYCH**

- △ granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

**POZOSTAŁE OZNACZENIA**

- granica administracyjna gminy Pleszewo

0 20 40 60 80 100 m



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI WSI KULESZÓWKA II

PRZEBIEG PLANU - ZAMAGNIAK NR 1

SKALA 1:1000

Projektant: ...  
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Kuleszówka II, 2022



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Piasecznie  
 z dnia ..... 2022

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu części wsi Kuleszówka II**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga		Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	8.05.2022r.	W.K. (PP: 37179.2022/1/A)	1. Zapis w części tekstowej planu aby kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynosił 60° do 120° umniejszania napływny podział terenu ZMNc. W związku z powyższym wnioskuje aby kąt ten wynosił od 35° do 145°  2. Minimalna intensywność zabudowy wynosząca 0,03 powoduje konieczność budowy zbyt dużego domu. Wnioskuje, aby minimalna intensywność zabudowy wynosiła 0,02.	5  dz. ew. nr 1923, 1924, 1925 obręb Kuleszówka	6  <b>ZMNc</b> <b>§ 11 pkt 2 lit c</b> § 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków sekcjania i podziału nieruchomości: objętych planem miejscowym:  1) nie wyznacza się granic obrotów wymagających przeprowadzenia sekcji i podziałów nieruchomości;  2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku sekcjania i podziału nieruchomości:  a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m <sup>2</sup> ,  b) minimalna szerokość frontu działki - 18 m,  c) <b>kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°</b> ,  <b>ZMNc</b> <b>§ 16. Pkt 2 lit b</b> -§ 16 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie eksterywnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MNc i 2 MNc ustala się:  1) przeznaczenie: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wlotostopnia jednokolowa, b) budynki gospodarcze, garaże,  2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:  a) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednokolowy, b) <b>minimalna intensywność zabudowy - 0,03,</b>	7  uwzględniona	8  uwzględniona	9  uwzględniona	10  uwzględniona	11  <b>§ 11 pkt 2 lit c zmieniono:</b> c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 35° do 145°.



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

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kuleszówka II, realizowanym na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1191/XL/2013 z dnia 20 listopada 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kuleszówka II traktowane, jako zadania wspólne, inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
3. Inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi.

**§ 2.**

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

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych oraz energii elektrycznej określone w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1672.).
- 4) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia ..... r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały 1191/XL/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 listopada 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kuleszówka II oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

Obszar objęty planem położony jest w miejscowości Kuleszówka, w północno-zachodniej części gminy Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren o powierzchni ok. 16 ha

Powodem przystąpienia do sporządzania planu miejscowego było zapewnienie ładu przestrzennego między innymi poprzez jednoznaczne wskazanie terenów podlegających inwestowaniu oraz ochronę terenów przyrodniczych.

Na terenie nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Według Studium uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. – plan usytuowany jest w strefie intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej B, w podstrefie B-3.

B-3 - Strefa rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnych i usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym w rejonie w zła komunikacyjnego „Antoninów” oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej obejmująca obr by geodezyjne: Wola Gołkowska, Robercin, Antoninów, Bąkówka, Kuleszówka;

Strefa B-3 została dodatkowo podzielona na trzy obszary. Całość terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w studium na terenie mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN).

Zgodnie z przeznaczeniem w studium wykonany została projekt planu. Ponieważ duża część terenów gdzie zgodnie ze studium projektowano zabudowę ma użytek Ls 22 maja 2017r. wystąpiono do Marszałka Województwa o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Decyzją nr 29/2018 z dnia 8 marca 2018r. Marszałek nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

W międzyczasie powstał i została uchwalony nowy, aktualny uproszczony plan urządzenia lasu. Jednocześnie zmieniono projekt planu wyznaczając pod zabudowę wyłącznie tereny konieczne do obsługi zabudowy istniejącej na tym terenie. Pozostałe tereny przeznaczono pod tereny lasów (ZL).

2 lipca 2019r. ze względu na zaistniałe okoliczności, zmianę stanu i statusu gruntów leśnych oraz aktualny uproszczony plan urządzenia lasu, wystąpiono do Marszałka z ponownym wnioskiem o przeznaczeniu gruntów na cele nieleśne.

16 czerwca 2021r. Marszałek Województwa Mazowieckiego Decyzją nr 37/2021 wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych na dz.ew. nr 19/24, 19/25 i 19/26 obręb Kuleszówka. Dało to możliwość kontynuacji procedury.

Po uzyskaniu formalnych uzgodnień i opinii projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu od w dniach od 24 marca 2022 r. do 26 kwietnia 2022 r., uwagi można było składać do w terminie do dnia 10 maja 2022 r. Po wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego wpłynęła 1 uwaga, która zostały rozpatrzone w większości pozytywnie, w małej części nie uwzględniona.

Obszar objęty planem graniczy z Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu( strefa zwykłą), prawie cały bszar znajduje się jego strefie ochrony urbanistycznej, gdzie według rozporządzenia Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r., określa się zakazy, nakazy i ograniczenia obowiązujące na terenie WOChK. W granicach planu miejscowego oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie ma innych obszarów przyrodniczych prawnie chronionych.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego ani zabytki.

Funkcje dla poszczególnych obszarów ewaluowały w projekcie planu. W pierwotnym projekcie większość obszaru przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie ze studium. Po uzyskaniu negatywnej decyzji odlesieniowej, w porozumieniu z właścicielami terenów, sporządzono projekt planu wyznaczający pod zabudowę wyłącznie tereny konieczne do obsługi zabudowy istniejącej na tym terenie. Pozostałe tereny przeznaczono pod tereny lasów (ZL) oraz obwodowo niezbędne tereny komunikacji.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się na drogach istniejących - biegnących po granicy planu drogach publicznych klasy drogi zbiorczej (1KDZ – ul. Masztowa oraz 2KDZ - ul. Wojska Polskiego) oraz drodze klasy lokalnej (1KDL – ul. Cicha).

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

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

1), „Prognozę oddziaływania na środowisko”, w której wykazano, iż ustalenia projektu planu uwzględniają kierunki określone dla przedmiotowego obszaru w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie zagadnień związanych z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego;

2), „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, gdzie przedstawiono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy na potrzeby planu miejscowego. Ze względu na zakres planu przewiduje się wydatki związane z urządzeniem zieleni publicznej oraz wykupem gruntów:

- pod publiczne drogi i ich poszerzenie;
- pod realizację inwestycji infrastrukturalnych.

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

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

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu od w dniach od 24 marca 2022 r. do 26 kwietnia 2022 r. Po wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona w większości pozytywnie, w małej części nie uwzględniona.

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

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

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

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

GLÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. arch. Anna Alberska

Id: 1F917B7E-3B1F-492A-8EC6-DAA40A0FCE67. Projekt

NACZELNIK  
Wydziału Urbanistyki i Architektury  
Miasta i Gminy Piaseczno

mgr inż. arch. Anna Pakulnińska-Attia

Z up. Burmistrza  
Miasta i Gminy Piaseczno

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

Strona 2