

UCHWAŁA NR 1084/LIV/2022
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 13 lipca 2022 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 vegetację 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 vegetację 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 ujednoczenia 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 dojść 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 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 18 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 35⁰ do 145⁰;

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 m²,
 - 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 25⁰-40⁰.
- 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 m²,
 - 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 m² 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piasecznie

mgr inż. Piotr Obłoz

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI KULESZÓWKA II



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIAST I GMINY PIASECZNO
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR 1581/2014 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2014 R.

LEGENDA

OZNACZENIE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- Tereny mieszkaniowa jednorodzinna (MN)
- Tereny usług publicznych (UP)
- Tereny rekreacji usług komercyjnych (S)
- Tereny usługowo-produkcyjne (PU)
- Preferowane rejonu rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych
- Tereny ogólnoużytkowe (ZO)
- Tereny pozostałych użytków rolnych (R)
- Tereny oświatowe - rzeki
- Tereny oświatowe - roweł melioracyjnych

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA

- Planowany gospodzący wydajności obiektu (PWO)
- Drugi powiatowe
- Drugi projektowane

OGRODZANIE W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

- Graniczność planu zagospodarowania przestrzennego
- Graniczność planu zagospodarowania przestrzennego (WOCOK)
- Stanowiska archeologiczne
- Zespoły urbanistyczne i historyczne
- Stopy ukształtu cmentarzy

OZNACZENIA OGÓLNE

- Graniczność planu zagospodarowania przestrzennego
- Graniczność planu zagospodarowania przestrzennego
- Graniczność planu zagospodarowania przestrzennego

POLITYKA PRZESTRZENNA

- Strefa ekstenzywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej

Legenda

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONE NUMEREM TERENU I SYMBIEM LITEROWYM

- MNe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie ekstenzywnej
- MNe/Ue - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie ekstenzywnej i usług w formie ekstenzywnej
- ZL - tereny lasów
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej

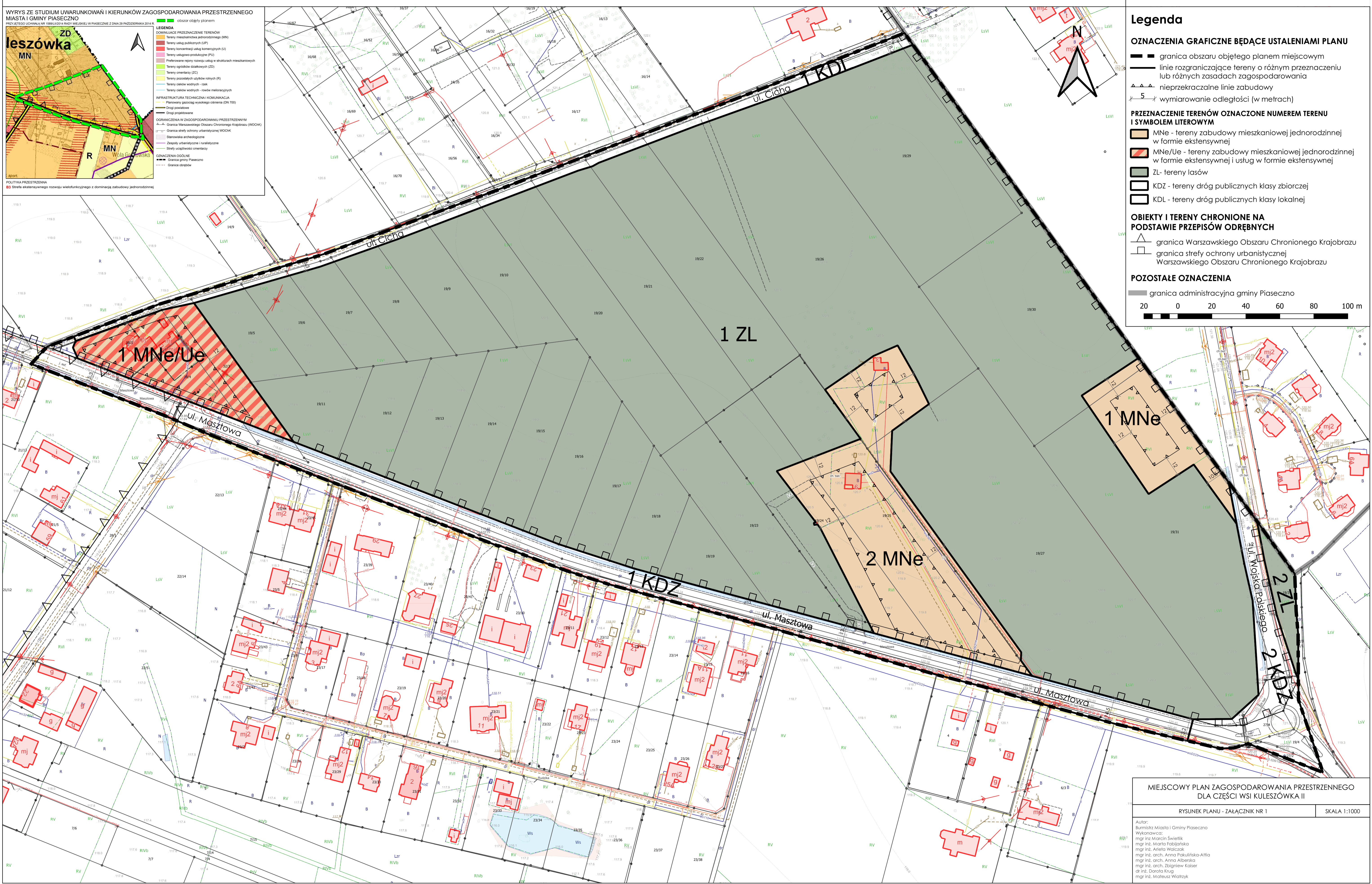
OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granicza Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granicza strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- granicza administracyjna gminy Piaseczno

20 0 20 40 60 80 100 m



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI KULESZÓWKA II

RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000

Autor:
Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

Wykonawca:
mgr inż. Marcin Świątek
mgr inż. Katarzyna Fabjańska
mgr inż. Arieta Woźniak
mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Altia
mgr inż. arch. Anna Alberska
mgr inż. arch. Zbigniew Kaiser
dr inż. Dorota Krug
mgr inż. Mateusz Wiatrzyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 1084/LIV/2022
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 13 lipca 2022 r.

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 ¹ w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	8.05.2022r.	W.K. (PP.37179.2022/UA)	<p>1. Zapis w części tekstowej planu aby kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynosił 60° do 120° uniemożliwia racjonalny podział terenu 2MNe. W związku z powyższym wnioskuję aby kąt ten wynosił od 35° do 145°</p> <p>2. Minimalna intensywność zabudowy wynosząca 0,03 powoduje konieczność budowy zbyt dużego domu. Wnioskuję, aby minimalna intensywność zabudowy wynosiła 0,02.</p>	dz.ew. nr 19/23, 19/24, 19/25 obręb Kuleszówka	<p>2MNe</p> <p>§ 11 pkt 2 lit c</p> <p>§11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1)nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;</p> <p>2)ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>a)minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,</p> <p>b)minimalna szerokość frontu działki - 18 m,</p> <p>c)kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;</p>	uwzględniona		uwzględniona		§ 11 pkt 2 lit c zmieniono: c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 35° do 145°;
					<p>2MNe</p> <p>§ 16. Pkt 2 lit b</p> <p>„§ 16 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie ekstensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MNe i 2 MNe ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jednolokalowa;</p> <p>b) budynki gospodarcze, garaże;</p> <p>2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednolokalowy,</p> <p>b) minimalna intensywność zabudowy - 0,03,”</p>	uwzględniona		uwzględniona		Zmieniono § 16. Pkt 2 lit b b)minimalna intensywność zabudowy - 0,02,

			3. Mały budynek magazynowy znajdujący się na dz.e.w. nr 19/24 nie został w całości objęty linią rozgraniczającą oznaczającą teren 2MNe na rysunku planu. Wnioskuję aby na rysunku planu cały budynek znajdował się w obrębie terenu 2MNe.	2MNe	uwzględniona		uwzględniona		Obrysowano linie rozgraniczające terenów 1ZL/2MNe po budynku magazynowym, tak aby znalazł się on w granicach terenu 2MNe.
			4. Nachylenie połaci dachów w granicach 30°-40° stanowi ograniczenie w wyborze projektu domu. Wnioskuję aby dopuszczalne nachylenie połaci dachów wynosiło 25°-40°.	2MNe § 16. Pkt 2 lit h „§ 16 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie ekstensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MNe i 2 MNe ustala się: 3) przeznaczenie: b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca jednolokalowa; b) budynki gospodarcze, garaże; 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: c) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednolokalowy. d) minimalna intensywność zabudowy - 0,03, e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%, f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75%, g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m ² . h) maksymalna wysokość zabudowy: - 9 m dla budynków mieszkalnych, - 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych, i) geometria dachów dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-40°;	uwzględniona		uwzględniona		Zmieniono § 16. Pkt 2 lit h h) geometria dachów dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25°-40°.
			5. Sformułowanie w par 10 pkt 1 „dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy ...: powinno być zamienione na „dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i urządzeń budowlanych ...”	§ 10 pkt 1 „§10.W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z prawem do wykonywania robót budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, oraz zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;”	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Zmieniono § 10 pkt 1: 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;

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

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (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 1084/LIV/2022

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 13 lipca 2022 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**