

**UCHWAŁA NR .../.../....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**  
z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr 914/XLVI/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska zmienioną uchwałą Nr 1340/LXX/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 maja 2023 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**  
**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – etap 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 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) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2**

Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3**

1. 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych a także zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

#### § 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
  - 5) strefa konserwacji rowu;
  - 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.
2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują na obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 2) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
  - 3) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.
4. Liniowe oznaczenia graficzne wymienione w ust. 2 i 3 biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających lub granicy planu należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

#### § 5

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

### Rozdział 2.

#### Objaśnienie użytych w uchwale określeń

#### § 6

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **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;
  - 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;
  - 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - 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 nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych a także elementów odwodnienia, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) **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;
  - 6) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
    - a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) wysokość obiektów budowlanych - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzoną od rzędnej terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
  - 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych;
  - 9) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
  - 10) **uniwersalnym projektowaniu** – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących praw osób niepełnosprawnych;
  - 11) **elementach wodnych** - należy przez to rozumieć formy wodne służące kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: oczek wodnych, stawów, ogrodów deszczowych, kanałów czy rowów;
  - 12) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o obwodach pni i powierzchniach (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie;
  - 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
  - 14) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° do 45°.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenu**

#### **§ 7**

1. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
  - 3) **UP** - teren usług publicznych;
  - 4) **WR** - tereny rowów;
  - 5) **KDL** - teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
  - 6) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
  - 7) **KP** - teren publicznego ciągu pieszego;
  - 8) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Dziale II niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowo cyfrowymi.

#### **§ 8**

Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego:

- 1) teren usług publicznych oznaczony symbolem **UP**,
- 2) tereny rowów oznaczone symbolami **WR**,
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**,
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami **KDD**,
- 5) tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolami **KP**.

### **Rozdział 4.**

#### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 9**

1. Ustala się oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że zakazuje się rozbudowy skutkującej powiększeniem powierzchni zabudowy w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i linią zabudowy nieprzekraczalną.
3. W zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:
  - 1) stosowanie nachylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 2) stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu oraz odcieniach ceglastych, szarości, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych oraz istniejącej kolorystyki dachów.
4. W zakresie elewacji zewnętrznych:
  - 1) ustala się materiały wykończeniowe: cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach, tynk w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw;
  - 2) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych.
5. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami 9m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości, z zastrzeżeniem §13 ust. 2 i 3.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
7. Przepisów ust. 7 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki budowlanej:
  - 1) na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
  - 2) przeznaczonej na dojazd;
  - 3) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych.
8. Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, które:
  - 1) powstały w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych niezależnie od ustaleń planu;  
- przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.
9. W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego nakazuje się stosowanie rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie.

## Rozdział 5.

### Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

#### § 10

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem realizacji zabudowy jednorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.
4. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych.
5. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.
6. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.
7. Nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiających zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych, w celu ich użytkowego wykorzystania.
8. Nakazuje się ograniczanie uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona.
9. Zakazuje się likwidowania istniejących urządzeń wodnych w tym rowów, kanałów, zbieraczy, przepustów nie wskazanych na rysunku planu z możliwością ich przebudowy i zmiany przebiegu w sposób zapewniający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie tych urządzeń.
10. Dopuszcza się realizację przejść i przejazdów nad rowami z zastrzeżeniem §29 pkt 4), §30 pkt 4), §31 pkt 3 ),
11. Na obszarze planu ustala się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.
12. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, o których mowa w ust. 11 kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.
13. Dopuszcza się realizację na każdej działce elementów wodnych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód.
14. Zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu, w tym podnoszenia poziomu terenu poprzez nawiezenie ziemi na grunt – wykonywanie nasypów gruntu, lub innych zabiegów zmieniających w sposób sztuczny poziom terenu, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

#### § 11

1. Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku przy czym:
  - 1) tereny **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny **MNU** należy traktować jako tereny mieszkaniowo – usługowe;

- 3) tereny **UP** należy traktować jako tereny pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 12**

1. Wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wskazuje się granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.
4. W zasięgu obszaru, o którym mowa w ust. 1:
  - a) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,
  - b) dopuszcza się adaptację istniejących budynków z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i remontu, oraz rozbudowy z zastrzeżeniem lit. a.

#### **§ 13**

1. Wskazuje się granice obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Obszar objęty planem położony jest w granicach:
  - 1) Powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie,
  - 2) Powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.
3. W zasięgu granic, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego i ochrony środowiska.

#### **§ 14**

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:
  - 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska,
  - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna),
2. W granicach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 15**

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 16**

1. Ustala się publiczny układ komunikacji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi złożony z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KDL** oraz dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD** oraz terenu publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem **KP**.
2. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy drogi lokalnej oznaczoną symbolem **1KDL** oraz drogi publiczne klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami **1KDD**, **2KDD**.

#### **§ 17**

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:
  - 1) minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług publicznych, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
  - 3) minimum 1 miejsce do parkowania na 3 pracowników dla obiektów o funkcji biurowej;
  - 4) minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m<sup>2</sup> minimum 2 miejsca do parkowania dla zabudowy o funkcji handlowej lub usługowej.
2. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz usługowej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
3. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi
4. Dla obiektów usługowych ustala się nakaz realizacji minimum 3 miejsc do parkowania dla rowerów.
5. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.

#### **§ 18**

Dla realizowanych na terenach funkcjonalnych dróg wewnętrznych wydzielanych geodezyjnie obowiązują następujące zasady:

- 1) dla obsługi 1 działki budowlanej dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 5 m;
- 2) dla obsługi 2 - 5 działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 6 m;
- 3) obsługa więcej niż 5 działek budowlanych wymaga wydzielenia drogi o minimalnej szerokości 8 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach min.12,5x12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 19**

Ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem.

#### **§ 20**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;

- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,

### § 21

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż  $\varphi 40$ ;
- 3) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników,
- 4) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

### § 22

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z terenów zabudowy – na teren własnej działki powierzchniowo lub poprzez urządzenia techniczne w tym systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;
- 2) z terenów dróg publicznych do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z terenów parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów lub urządzeń retencyjno-infiltrujących;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów wymienionych w pkt 1, 2 i pkt 3 do kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
- 5) przekrój przewodu sieci kanalizacji deszczowej – nie mniej niż  $\varphi 160$ .

### § 23

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15kV i rozdzielni 15kV liniami kablowymi lub napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych SN i nN jako kablowych;
- 3) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych SN/nN jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 4) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatru i biomasy.

### § 24

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż  $\varphi 40$ ;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.



## § 25

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

## § 26

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji na działce budowlanej miejsca i urządzenia służącego do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) dopuszcza się lokalizację na jednej działce budowlanej miejsca i urządzenia służącego do czasowego gromadzenia odpadów, wspólnie dla kilku sąsiadujących ze sobą działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz lokalizacji miejsc do gromadzenia odpadów w sposób umożliwiający dostęp od strony dróg bez konieczności wjazdu na posesję.

## Rozdział 10.

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

## Rozdział 11.

### Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

## § 27

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: **MN, MNU** – w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów – w wysokości 0%.

## DZIAŁ II.

### Przepisy szczegółowe

## § 28

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
  - b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 25%,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6,
  - g) maksymalna wysokość:
    - zabudowy mieszkaniowej:

- – 9m – budynki o dachu spadzistym,
- – 8m – budynki o dachu płaskim,
- zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m,
- h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
  - dla budynków mieszkalnych – 2,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - 1000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
  - 1000 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
  - 600 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
  - d) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

## § 29

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **4MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
  - b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) zakazuje się lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, w tym usług najmu mieszkań,
  - d) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 200 m<sup>2</sup>,
  - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - f) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 25%,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
  - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8,
  - j) maksymalna wysokość:
    - zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
      - – 9m – budynki o dachu spadzistym,
      - – 8m – budynki o dachu płaskim,
    - zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m,
  - k) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 2,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
  - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 1000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
    - 1000 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
    - 600 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym,

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
  - d) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°;
- 4) na terenach od **1MNU** do **3MNU** w granicach ustalonej na rysunku planu strefie konserwacji rowu zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń budowlanych z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną oraz realizacji przepustów o maksymalnej szerokości 3m.

### § 30

Dla terenu usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi publiczne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 45%,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 9 m,
  - f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
  - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1100 m<sup>2</sup>,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość działki – 1100 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działek – 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°;
- 4) w granicach ustalonej na rysunku planu strefie konserwacji rowu zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń budowlanych z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną oraz realizacji przepustów o maksymalnej szerokości 3m.

### § 31

Dla terenów rowów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WR, 2WR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: rowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,
  - b) nakazuje się pozostawienie terenów rowów jako otwartych bez możliwości ich przykrycia lub zarurowania,
  - c) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem lit. d,
  - d) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń wodnych, przeciwpowodziowych, służących gospodarowaniu wodami opadowymi oraz urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem lit. b).
- 3) w granicach ustalonej na rysunku planu strefie konserwacji rowu zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń budowlanych z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną oraz realizacji przepustów o maksymalnej szerokości 3m.

### § 32

Dla terenu drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi lokalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
  - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

### **§ 33**

Dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
  - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów,
  - d) na terenie **1KDD** ustala się obowiązek odtworzenia rowu jako kontynuację istniejącego rowu.

### **§ 34**

Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizowania budynków,
  - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

## **DZIAŁ III.**

### **Przepisy końcowe**

### **§ 35**

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska uchwalonego 16 grudnia 2009 r. uchwałą nr 1240/XLII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie;

### **§ 36**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

### **§ 37**

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