

**UCHWAŁA NR 68/VI/2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 10 lipca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszarów działek nr ew. 49/4 i 46 obręb 65.**

Na podstawie *art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 poz. 977)*, w związku z Uchwałą NR 1348/XLIV/2014 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 19 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszarów działek nr ew. 49/4 , 49/3 i 46 obręb 65 zmieniona uchwałą Nr 1385/XLV/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 kwietnia 2014r. oraz uchwałą nr 423/XVII/2019 z dnia 11 grudnia 2019r. Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno,

*i uchwała co następuje:*

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.**

Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszaru działek nr ew. 49/4 i 46 obręb 65, 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 stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) zbioru danych przestrzennych stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

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;
- 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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 której ustala się opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.
2. W niniejszej uchwale nie ustala się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:
- 1) zasady ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak w granicy obszaru objętego planem takich obiektów i terenów;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak w granicy obszaru objętego planem takich obiektów i terenów;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak w granicy obszaru objętego planem ustaleń w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych z uwagi na brak w granicy obszaru objętego planem takich obiektów i terenów.

### § 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbole przeznaczenia terenu;
  - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 5) wymiarowanie (w metrach).
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 takie jak: granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa ochrony urbanistycznej, granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa szczególnej ochrony ekologicznej, strefa 12m od lasów, obszar szczególnego zagrożenia powodzią wynikają z przepisów odrębnych.
3. Wszelkie użyte w tekście nazwy ulic i inne nazwy własne oraz numery adresowe nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

### § 4.

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. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie**

### § 5.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **celu publicznym** – należy przez to rozumieć cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **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 nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, 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;;
- 6) **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;
- 7) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową czyli część powierzchni użytkowej przeznaczonej do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego części;
- 8) **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;
- 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) **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.
- 11) **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;
- 12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne usługi dla jednostek przestrzennie gospodarczych (miasto, wieś, osiedle, zakład przemysłowy) w zakresie elektroenergetyki, gospodarki wodno ściekowej, energetyki cieplnej, gazownictwa, usuwania odpadów, telekomunikacji i tym podobne.
- 13) **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;

14) **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;

15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wysokość obiektów budowlanych – nie będących budynkami mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonego punktu tego obiektu.

### **Rozdział 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

#### **§ 6.**

Wyznacza się następujące tereny i ustala się ich przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MN-U**,
- 2) teren usług oznaczony symbolem **U**.

#### **§ 7.**

Dopuszcza się realizację celów publicznych na całym obszarze objętym planem na warunkach określonych w planie.

### **Rozdział 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 8.**

Ustala się znaczone i zwymiarowane na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalnej.

### **Rozdział 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody**

#### **§ 9.**

1. Wskazuje się na rysunku planu granicę strefy ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Wskazuje się na rysunku planu granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Na terenach położonych w granicach w/w stref Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia odpowiednich przepisów odrębnych.

#### **§ 10.**

1. Wskazuje się na rysunku planu strefę 12 m od lasu.
2. Na terenie strefy 12m od lasu obowiązują ustalenia odpowiednich przepisów odrębnych.

#### **§ 11.**

1. Zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, dróg i związanych z nimi urządzeń, garaży.
2. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Nakazuje się zachowanie istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.
5. Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.
6. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
7. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.
8. Zakazuje się stosowania rozwiązań technicznych powodujących trwałe obniżenie się poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

## **§ 12.**

1. W zakresie ochrony przed hałasem wg dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - 1) teren **MN-U** należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
  - 2) teren **U** należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

## **§ 13.**

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z Działem III Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki
    - a) 1500 m<sup>2</sup> – dla terenu oznaczonego symbolem MN-U,
    - b) 2000 m<sup>2</sup> – dla terenu oznaczonego symbolem U;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 18 m;
  - 3) kąt pomiędzy granicą działki, a linią rozgraniczającą pasa drogowego – 90 stopni.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

## **§ 14.**

1. Ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi publicznej (Aleja Brzóz), stanowiącej element publicznego układu komunikacji drogowej, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się północną linię rozgraniczającą drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od dróg przylegających.

4. Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

### § 15.

Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny na terenie danej działki budowlanej - dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów - dla terenu usług.

### Rozdział 8.

#### Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

### § 16.

1. Dopuszcza się zachowanie i realizację sieci, budowli i obiektów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i budowli infrastruktury technicznej z pominięciem wyznaczonych linii zabudowy.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia.

4. Ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej – przekrój nie mniej niż 32.

5. Ustala się obowiązek odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej – przekrój nie mniej niż 40.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia wszystkich obiektów budowlanych – przekrój nie mniej niż 40.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się stosowanie do ogrzewania gazu ziemnego z wyjątkami określonymi w pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna, pompy ciepła;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru.
- 4) Zakazuje się realizowania nowych indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi (w szczególności węglem i koksem).
- 5) Dopuszcza się stosowanie technologii obróbki termicznej produktów spożywczych spełniających wymogi prawne dotyczące emisji zanieczyszczeń gazowych, pyłowych, płynnych i zapachowych do atmosfery.

8. Ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki budowlanej.

9. Dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych.

10. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych

### § 17.

Ustalenia w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu.
- 2) zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.
- 3) obowiązek segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dotyczące stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu**

#### **§ 18.**

Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości:

- 1) 20% dla terenu MN-U,
- 2) 25% dla terenu U.

## **Rozdział 10.**

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

#### **§ 19.**

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

## **DZIAŁ II. Przepisy szczegółowe**

#### **§ 20.**

##### **1. Przeznaczenie terenu MN-U**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) zabudowa usługowa,
- 3) dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura,
- 4) na terenie zakazuje się:
  - a) tymczasowego zagospodarowania terenów;
  - b) lokalizowania usług które są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

##### **2. Ustala się szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego (w sumie trzy budynki),
- 2) kąt nachylenia głównych połaci dachowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej - od 25° do 45° w stosunku do poziomu, dachy dwu- lub wielospadowe przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków, dopuszcza się dachy płaskie,
- b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,
- c) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym; dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z blachy płaskiej, dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów odpowiednich do przyjętej geometrii dachu;
- d) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką i innymi materiałami naturalnymi;
- e) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,03;
- 3) maksymalna wysokość budynku:
  - a) 12 m dla budynków mieszkalnych oraz usługowych o dachu spadzistym, ale nie więcej niż 3 kondygnacje,
  - b) 10 m – dla budynków mieszkalnych oraz usługowych o dachu płaskim;
  - c) 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) maksymalna wysokość posadowienia parteru: 0,6m;
- 6) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>.

## § 21.

1. Przeznaczenie terenu U:

- 1) usługi, w tym gastronomii,
- 2) dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;

2. Ustala się szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę w formie budynku wolnostojącego,
- 2) kąt nachylenia głównych połaci dachowych:
  - a) od 25° do 45° w stosunku do poziomu, dachy dwu- lub wielospadowe przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym; dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z blachy płaskiej, dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów odpowiednich do przyjętej geometrii dachu;
- 4) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką i innymi materiałami naturalnymi;
- 5) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach.



3. Ustala się wskaźniki dotyczące warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,03;
- 3) maksymalna wysokość budynku:
  - a) 12m – dla budynków o dachu spadzistym, ale nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne z możliwością podpiwniczenia,
  - b) 10m – dla budynków o dachu płaskim;
- 4) maksymalna wysokość posadowienia parteru: 0,6m;
- 5) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%;
- 6) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej: 20% ale nie więcej niż 400m<sup>2</sup>;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000m<sup>2</sup>.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

#### **§ 22.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

#### **§ 23.**

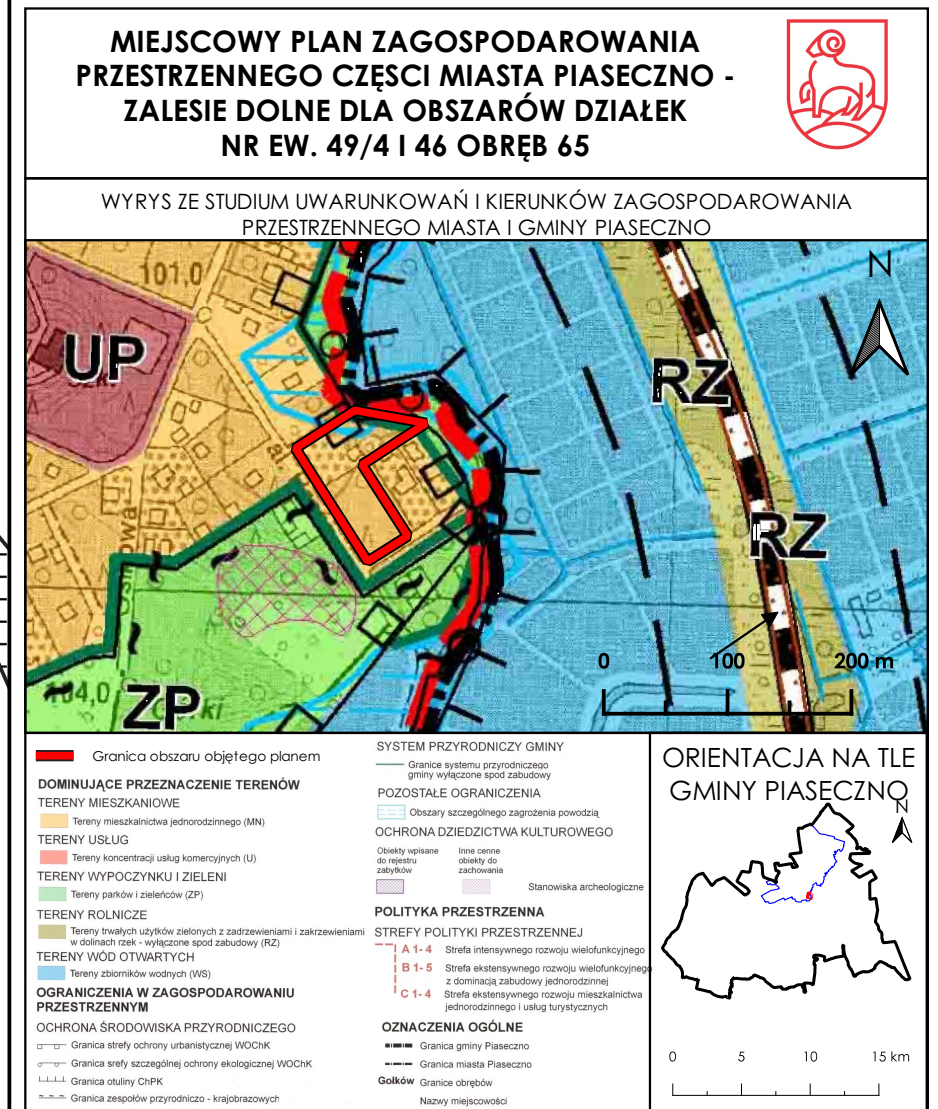
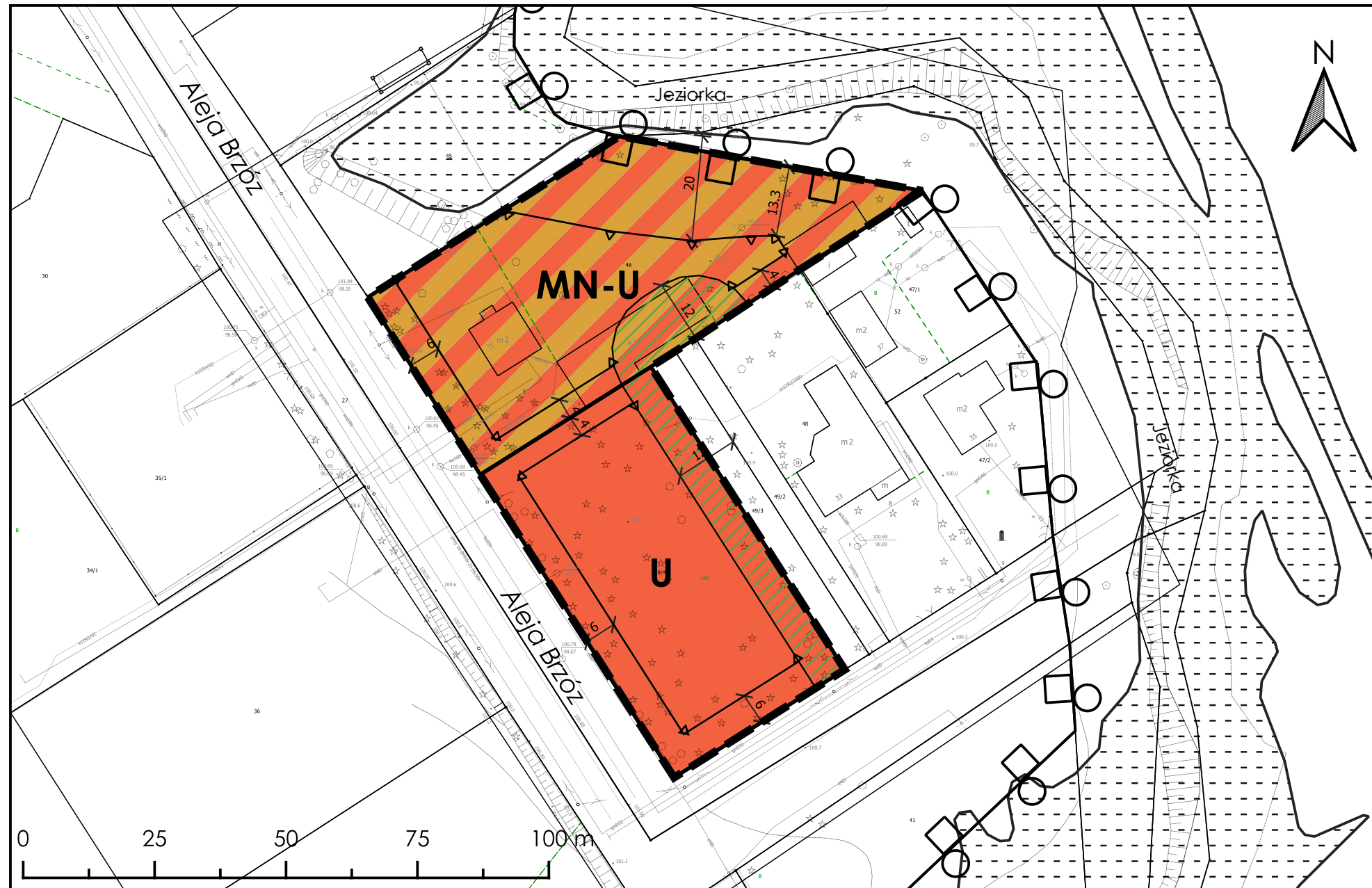
Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

#### **§ 24.**

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Piasecznie

**mgr Katarzyna Wypych**



**Legenda**

- Granicę obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasad zagospodarowania
- Linie nieprzekraczalne zabudowy
- Wymiarowanie (w metrach)

**Symbole przeznaczenia terenu**

- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - teren usług

**Oznaczenie wynikające z przepisów odrębnych**

- Granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Strefa Ochrony Urbanistycznej
- Granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Strefa Szczególnej Ochrony Ekologicznej
- Strefa 12m od lasów

**Oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym**

- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią położony poza obszarem objętym planem

aleja Brzóz - nazwa ulicy

RYSunEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1 000

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie urzędowej kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Układ współrzędnych EPSG 2178

Autor:  
Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

Wykonawca:  
mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia  
mgr inż. arch. Anna Alberska  
mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski  
mar inż. Mateusz Wiatrzyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 68/VI/2024  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 10 lipca 2024 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszarów działek nr ew. 49/4 , 49/3, 49/2, 48 i 46 obręb 65 wyłożonego od 27 czerwca 2016 r. do 26 lipca 2016 r.

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 <sup>1</sup> 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	08.08.2016	I i W. K. (1061380/UA)	1. Wprowadzenie postanowień umożliwiających budowę budynku usługowo-mieszkaniowego poprzez dodanie funkcji usługowej	dz.ew. nr 49/4	§ 18. 1. Teren <b>1MN/ZL</b> przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce leśnej. 2. Na terenie <b>1MN/ZL</b> dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej	+				Składający uwagę chcieliby na dz.ew. nr 49/4 wybudować budynek usługowo-mieszkaniowy przedstawiony na <b>załączonej koncepcji zagospodarowania terenu.</b>  Na parterze – kawiarnia-lodziarnia,  Na I piętrze – sala zabaw dla dzieci i część mieszkalna  Studium – Kierunki s.34 Usługi komercyjne stanowią także funkcję towarzyszącą na obszarach

				<p>takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.</p> <p>§ 19.</p> <p>Na terenie <b>1MN/ZL</b> zakazuje się:</p> <p>1) tymczasowego zagospodarowania terenów;</p> <p>2) lokalizowania usług uciążliwych;</p> <p>3) lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 25m.</p>					<p>mieszkalnictwa, gdzie przyjmuje się ich lokalizację w rejonach wyznaczonych na rysunku Studium drogowego i w rejonie przystanków Grójeckiej Kolei Dojazdowej.</p> <p>W terenach usług komercyjnych oraz usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej przewiduje się realizację m.in. usług handlu, turystyki, sportu i rekreacji, kultury, biur, obiektów rozrywkowych i gastronomicznych, itp.</p>
			2. Zwiększenie procentowego udziału usług ogólnej powierzchni zabudowy do 80%.			+			

			3. Zwiększenie intensywności do 0,8.		<p>§ 21.</p> <p>1. Na terenie <b>1MN/ZL</b> ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:</p> <p>1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;</p> <p>2) minimalna intensywność zabudowy: 0,03;</p>		-			
			4. Zwiększenie wysokości zabudowy do 12m.		<p>§ 21 ustęp 1</p> <p>Pkt 3) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu istniejącego do najwyżej położonego elementu dachu: - <i>poprawić wg Czajewicz – rozstrz. nadz</i></p> <p>a) 12 m dla budynków mieszkalnych,</p> <p>b) 8 m dla budynków gospodarczych</p>		-			Wg rysunku Studium – Kierunki strefa 12m wysokości.

					i garażowych;					
			5. Określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie większej niż 40%		§ 21. ustęp 1 <b>Pkt 6)</b> minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 80%		-			Studium – Kierunki s.42  1) Dla terenów koncentracji usług komercyjnych (U) oraz preferowanych rejonów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych:  c) Przyjmuje się wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej <b>40%</b> – w WOChK, poza WOChK <b>30%</b> ;  f) Powyższe zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej obszarowo na rysunku Studium funkcji usług komercyjnych, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
			6. Zmniejszenie do 7 liczby miejsc postojowych dla usług na terenie własnym.		§ 14.  1. Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na terenie danej działki budowlanej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę zgodnie z przepisami odrębnymi:  1) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca postojowe na 1		+			Stadium – Kierunki s.36  - Ustala się wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych: minimum <b>2 miejsca parkingowe</b> na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;  - Wskaźniki parkingowe dla pozostałych funkcji ustalone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając rodzaj i charakter tych funkcji;

				<p>lokal mieszkalny;</p> <p>2) dla usług – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.</p> <p>2. Obo wiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie własnej działki budowlanej.</p> <p>3. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.</p>					
			7. Dopuszczenie dachów płaskich.	<p>§ 20. Pkt 4</p> <p>1) ustal a się kąt nachylenia głównych połaci dachowych:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej - od 25° do 45° w stosunku do poziomu, dachy dwu- lub</p>	+				Dachy płaskie są dopuszczone w projekcie wyłożonym do wglądu publicznego

					wielospadowe przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,  b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,  c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;					
			8. Dopuszczenie, na czas budowy budynku docelowego , zabudowy tymczasowej obiektu o powierzchni do 100m2 łącznie z zapleczem, który nie będzie trwale związany z gruntem. W obiekcie tym prowadzona byłaby działalność gastronomiczna powiązana z przyszłą inwestycją.		§ 19. Na terenie <b>1MN/ZL</b> zakazuje się:  1) tymczasowego zagospodarowania terenów;	+	-			Dopuszczenie zabudowy tymczasowej wg wniosku, jednak powinna się ona mieścić w liniach nieprzekraczalnych zabudowy.
			9. Prośba o nieokreślenie warunków i zasad kształtowania zabudowy dotyczących obiektu tymczasowego jak również nieokreślenie w stosunku do niego linii zabudowy. Usytuowanie obiektu tymczasowego zostało wskazane w załączonej koncepcji.	§ 20. Na terenie <b>1MN/ZL</b> ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania			-			



				<p>wania terenu:</p> <p>1) zabudowę można lokalizować wyłącznie na obszarach objętych liniami zabudowy,</p>						
			<p>10. Wnosimy o dopuszczenie zabudowy pylonu reklamowego wolnostojącego trwale związanego z gruntem o wys. do 4,5m i pow. Do 5m2.</p>	<p>§ 8.</p> <p>Ustala się następujące zasady sytuowania reklam, tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów:</p> <p>1) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych, a także innych nośników informacji wizualnej w formie wolnostojących stale związanych z gruntem;</p> <p>2) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach i budynkach (elewacjach budynków) chyba że</p>		+				

				<p>miejsce na reklamę zostało wyznaczone w projekcie budowlanym budynku;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizowanie na elewacjach budynków lub ogrodzeniach szyldów o powierzchni jednego szyldu nie więcej niż 1m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni wszystkich szyldów nie przekraczającej 3m<sup>2</sup>.</p>						
			<p>11. Dopuszczenie zabudowy reklam świetlnych w elewacji budynku o pow. 2x6m<sup>2</sup>.</p>	<p>§ 8. Ustala się następujące zasady sytuowania reklam, tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów:</p> <p>4) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych, a także innych nośników informacji</p>			-			

				<p>wizualnej w formie wolnostojących stale związanych z gruntem;</p> <p>5) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach i budynkach (elewacjach budynków) chyba że miejsce na reklamę zostało wyznaczone w projekcie budowlanym budynku;</p> <p>6) dopuszcza się lokalizowanie na elewacjach budynków lub ogrodzeniach sztyldów o powierzchni jednego sztyldu nie więcej niż 1m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni wszystkich sztyldów nie przekraczającej 3m<sup>2</sup>.</p>						
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

**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 2024 r. poz. 609 ze zm.) zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszarów działek nr ew. 49/4 i 46 obręb 65 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 2024 r. poz. 54), 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 2024 r. poz. 266).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 68/VI/2024

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 10 lipca 2024 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**