

**UCHWAŁA NR 1030/XXXVI/2013
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 3 lipca 2013 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Julianów w gminie Piaseczno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz.594) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012r. poz. 647 z późn. zm.), w oparciu o Uchwałę nr 1123/XXXVIII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 sierpnia 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów oraz uchwałę nr 1225/XLI/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 listopada 2009 roku w sprawie zmiany uchwały nr 1123/XXXVIII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 sierpnia 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Julianów w gminie Piaseczno zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego-zachodu: tereny kolei (bocznica kolejowa Okęcie – EC Siekierki);
- 2) od wschodu: wschodnia granica administracyjna wsi Julianów;
- 3) od południa: południowa linia rozgraniczająca ulicy Urbanistów;

§ 2.

Plan, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 30 ha, składa się z następujących części:

- 1) tekstu planu stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia ww. przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno, w granicach obszaru objętego planem;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4.

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

1) oznaczenia liniowe:

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

2) przeznaczenie terenów:

- a) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- b) U/MN - tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) UO – tereny usług oświaty,
- e) U/P-S – tereny usług oraz produkcji, składów i magazynów,
- f) ZI - tereny zieleni izolacyjnej,
- g) ZP/WS - tereny publicznej zieleni urządzonej i wód powierzchniowych,
- h) KK – tereny kolei (bocznica kolejowa Okęcie – EC Siekierki);

3) klasyfikacja dróg, komunikacja:

- a) tereny dróg publicznych:
 - KD-G – drogi główne,
 - KD-Z – drogi zbiorcze,
 - KD-L – drogi lokalne,
 - KD-D – drogi dojazdowe;
- b) pozostałe:
 - KP – ciąg pieszy;

4) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych:

- a) usługi w parterach budynków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5.

Ilekcroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, przeważające na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących **zawsze znacząco** oddziaływać na środowisko oraz które nie powodują wprowadzenia na teren ruchu transportu ciężkiego, wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, w tym odorów poza granice działki budowlanej, na której są zlokalizowane,
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w pkt a);
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane jako następujące inwestycje celu publicznego: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, państwowe szkoły wyższe, szkoły publiczne, publiczne obiekty ochrony zdrowia, publiczne przedszkola i domy opieki społecznej, placówki wychowawczo-opiekuńcze oraz obiekty usług kultury;
- 11) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki
- 12) **powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej na której w planie dopuszcza się realizację budynków wraz z powierzchnią utwardzoną dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce, do powierzchni całkowitej tej działki;
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (obiekty kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 15) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców i celom publicznym, w tym komunikację elektroniczną;
- 16) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną

nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną przeznaczoną do eksponowania reklam nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

17) **znaku informacyjno-plastycznym** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej zawierające elementy informacji wizualnej obejmującej nazwę, charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6.

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

- 1) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 2) U/MN - tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) UO – tereny usług oświaty;
- 5) U/P-S – tereny usług oraz produkcji, składów i magazynów;
- 6) ZI - tereny zieleni izolacyjnej;
- 7) ZP/WS - tereny publicznej zieleni urządzonej i wód powierzchniowych;
- 8) KK – tereny kolei (bocznica kolejowa Okęcie – EC Siekierki);
- 9) tereny dróg publicznych i komunikacji:
 - a) KD-G – drogi główne,
 - b) KD-Z – drogi zbiorcze,
 - c) KD-L – drogi lokalne,
 - d) KD-D – drogi dojazdowe,
 - e) KP – ciąg pieszy.

§ 7.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami zgodnie z rysunkiem planu, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników oraz zasad zabudowy :
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki,
 - b) minimalnej szerokości frontu nowo wydzielonej działki,
 - c) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
 - e) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - f) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - g) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
 - h) sposobu wykończenia elewacji i dachów,

- i) kształtowania ogrodzeń;
- 3) utrzymanie istniejących obszarów lokalizacji usług z zakresu handlu i rzemiosła;
- 4) dopuszczenie zachowania, bieżącej konserwacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 5) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, telekomunikacji elektronicznej, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 6) wyposażenie terenów dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami: KD-L i KD-D na rysunku planu w ujednoczone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
- 7) przeznaczenie na cele publiczne:
 - a) terenów dróg publicznych i parkingów,
 - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
 - c) terenów mieszkalnictwa i usług publicznych;
- 8) dopuszcza się sytuowanie nieokreślonych w przepisach odrębnych:
 - a) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 1,5 m² w obszarach MW/U, U/MN, MN wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych;
 - b) nośników reklamowych oraz reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 6,0 m² w obszarach U/P-S;
- 9) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) bez uzyskania stosownej zgody na ich lokalizowanie wydanej przez zarządzającego drogą – w przypadku pasa ulicznego – lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,
 - b) w odległości do 2,5 m. od koron drzew dorosłych oraz do 10,0 m. od pni drzew młodych,
 - c) w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
 - d) w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
 - e) na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
 - f) stosowania sygnałów świetlnych spójnych z sygnałami wykorzystywanymi przez służby ratownicze.

§ 8.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

1. Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi :

- 1) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego telekomunikacji elektronicznej służącej łączności, dla której obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;
- 2) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których został stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, wymienionych w § 7, pkt 7;
- 3) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo z dopuszczeniem wycinki drzew kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym lub w związku z niezbędnymi zabiegami pielęgnacyjnymi;
- 4) **w zakresie ochrony wód i gruntów:**

- a) nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji oraz zakaz odprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych zgodnie z § 11, pkt 7,
- b) nakaz podczyszczania wód opadowych zgodnie z § 11, pkt 8,
- c) obowiązek zbierania odpadów zgodnie z § 11, pkt 12;
- d) zakaz składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu;

5) w zakresie ochrony stosunków wodnych :

- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych zgodnie z § 11, pkt 8,
- b) zakaz niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich obiektów naturalnych bądź sztucznych, mogących spełniać rolę „odprowadzalnika” bądź „magazynu” wód, w szczególności cieków naturalnych, rowów, kanałów, zbiorników wodnych, itp.,
- c) wszelkie działania wykraczające poza eksploatację i konserwację wód lub urządzeń wodnych wymagają uzyskania pozwolenia wodno prawnego zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- d) nakaz zapewnienia dostępu do cieków wodnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz dla służb ratowniczych,
- e) dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających (na podstawie pozwolenia wodno- prawnego, o ile dla danej inwestycji jest potrzebne),
- f) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy,

6) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu zapisów § 11, pkt 10;

7) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- a) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - wszystkie tereny oznaczone symbolem MN do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - wszystkie tereny oznaczone symbolami U/MN i MW/U do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - teren oznaczony symbolem UO do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) na obszarach z lokalizacją funkcji chronionych, które znajdują się w strefie uciążliwości związanej z przebiegiem torów kolejowych (120,0 m od osi toru) nakaz stosowania w budynkach odpowiednich rozwiązań technicznych (tj. przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności itd.) ograniczających oddziaływanie hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w przepisach odrębnych,
- c) w przypadku przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi głównej nakaz zastosowania ekranów akustycznych lub/i odpowiednich rozwiązań technicznych (tj. przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności itd.) ograniczających oddziaływanie hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w przepisach odrębnych.

§ 9.

Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu :

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 12 pkt 4;
- 2) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w § 12 pkt 4, wydzielonych przed wejściem w życie planu lub wynikających z rozwiązań przestrzennych, przedstawionych na rysunku planu (np. w związku z wyznaczonym układem komunikacyjnym) przy równoczesnym zachowaniu pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;

- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 12 pkt 3;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 7) dopuszczalny spadek dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy wysokie, dwu- lub wielospadowe o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 10,0 i 20,0 m od drogi głównej,
 - b) 8,0 m od rogi zbiorczej,
 - c) 5,0 m od dróg lokalnych i dojazdowych;
- 9) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) elewacje wykończone materiałami takimi jak: tynk, drewno, ceramika, kamień oraz innymi materiałami wysokiej jakości,
 - b) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - c) dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; dopuszcza się stosowanie innych materiałów odpowiednich do przyjętej geometrii dachu,
 - d) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z blachy płaskiej łączonej na rąbek z równoczesnym zakazem pokrywania jej farbą kryjącą,
 - e) dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów odpowiednich do przyjętej geometrii dachu;
- 10) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
 - a) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności omięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek,
 - b) nakaz wycofania bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
 - c) zakaz otwierania bram i furtek w ogrodzeniach na zewnątrz działki;
 - d) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0 m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakaz lokalizacji linii ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
 - f) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, za wyjątkiem terenów położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami KD-G oraz KD-Z, gdzie dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, pod warunkiem zapewnienia możliwości migracji drobnych zwierząt poprzez realizację w poziomie terenu przepustów w ogrodzeniu o wymiarach 15,0 cm na 15,0 cm, minimum co 10,0 m,
 - g) ustala się wysokość do 1,7 m,
 - h) zakaz stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych;

i) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą (do 60 cm nad poziom terenu) ale z przepustami o wymiarach 15,0 na 15,0 cm i minimum co 10,0 m, usytuowanymi w poziomie terenu tak, by zapewnić możliwość migracji drobnych zwierząt.

§ 10.

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

- 1) budowę wyznaczonego układu komunikacyjnego zgodnie z rysunkiem planu oraz o parametrach zgodnych z tabelą §10 ust. 2;
- 2) wyznaczenie głównych komunikacyjnych powiązań zewnętrznych terenu przez:
 - a) drogę oznaczoną w planie symbolem 1KD-G, będącą przedłużeniem ul. Okulickiego, stanowiącej powiązanie Piaseczna w kierunku zachodnim z Nadarzynem oraz w kierunku wschodnim z Konstancinem-Jeziorną i Ciszycą,
 - b) drogę gminną oznaczoną w planie symbolem 1KD-L, stanowiącą powiązanie z ul. Julianowską,
 - c) drogę powiatową oznaczoną w planie symbolem 1KD-Z, będącą przedłużeniem ul. Polnej, stanowiącej powiązanie z drogą wojewódzką nr 721 (ul. Wschodnia);
- 3) dopuszcza się realizację projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia 220 kV relacji EC Siekierki - SE Piaseczno w liniach rozgraniczających drogi głównej 1KD-G, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 pkt 9, lit. j,k,l;
- 4) dopuszcza się jedynie oznaczone na rysunku planu skrzyżowania dróg podrzędnego układu komunikacyjnego z drogą główną i drogami zbiorczymi;
- 5) dopuszcza się realizację w obszarze planu dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu o minimalnych szerokościach:
 - a) 5,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości do 30 m,
 - b) 8,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości od 31 m do 150m,
 - c) 10,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości powyżej 150m;
- 6) dla odcinków dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego (6,0 m) oraz umożliwiających dostęp do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 7) nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych wg wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - a) minimum 2 stanowiska parkingowe na 1 lokal mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) minimum 1,5 stanowiska parkingowego na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy czym 20% tych stanowisk parkingowych obowiązkowo należy lokalizować jako ogólnodostępne w poziomie terenu (do stanowisk parkingowych w poziomie terenu zalicza się miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic jednak stanowiska te nie są wliczane do wymaganego powyżej wskaźnika stanowisk parkingowych dla terenów zabudowy wielorodzinnej),
 - c) minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty oraz pozostałych usług (sklepów, biur itp.),
 - d) minimum 3 stanowiska parkingowe na każde 10 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych;
- 8) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, stanowiska parkingowe należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie stanowisk postojowych na podjeździe do garażu;
- 9) dopuszcza się realizację stanowisk parkingowych w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa drogowego na to pozwala;

10) obowiązek przestrzegania zasad lokalizowania w pasach drogowych reklam i nośników reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 8 - 9;

11) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach o minimalnej szerokości pasa drogowego 10m;

12) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

13) zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu od wszystkich dróg.

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

l.p.	Symbol na planie	Nazwa ulicy	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1.	2.	3.	4.	5.
	1KD-G (wojewódzka)	projektowana - przedłużenie ul. Okulickiego	główna (1 jezdnia x 2 pasy)	40,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
	1KD-Z (powiatowa)	projektowana	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	20,0 zgodnie z rysunkiem planu;
	1KD-L (gminna)	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	20,0 - 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
	2KD-L (gminna)	projektowana	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	15,0 zgodnie z rysunkiem planu;
	3KD-L (gminna)	projektowana	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 zgodnie z rysunkiem planu;
	4KD-L (gminna)	projektowana	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 zgodnie z rysunkiem planu;
	1KD-D (gminna)	ul. Urbanistów	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 zgodnie z rysunkiem planu;
	2KD-D (gminna)	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 zgodnie z rysunkiem planu;
	3KD-D (gminna)	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 zgodnie z rysunkiem planu;
	4KD-D (gminna)	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 zgodnie z rysunkiem planu;
	1KP	projektowany	ciąg pieszy	6,0 zgodnie z rysunkiem planu;
	2KP	projektowany	ciąg pieszy	6,0 zgodnie z rysunkiem planu;

§ 11.

Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację wodociągu i kanalizacji sanitarnej pod jezdniami;
- 3) wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej pod jezdnią z wyjątkiem przejść poprzecznych, oprócz kanalizacji deszczowej oraz infrastruktury niezwiązanej z drogą, w tym wodociągu i kanalizacji sanitarnej tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;
- 4) dopuszcza się zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji;
- 5) ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych, ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego;
 - b) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 7) w zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się :
 - a) sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
 - c) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków,
 - d) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;
- 8) w zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się :
 - a) nowe inwestycje poprzedzić przeprowadzeniem bilansu chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania oraz dostosować udział powierzchni biologicznie czynnej do możliwości zagospodarowania wód opadowych, zgodnie z bilansem,
 - b) nakaz odprowadzania z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - c) nakaz zagospodarowania nadmiaru wód opadowych w granicach własnej działki przez realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające lub do kanalizacji deszczowej po jej realizacji, gdy sposoby zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające,
 - d) dopuszczenia odprowadzania nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji w ilości nie większej, niż ze zlewni naturalnej,
 - e) nakaz wyposażenia instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające,

f) z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji, produkcji, magazynów i składów, infrastruktury technicznej, zabudowy usługowej, oraz innych powierzchni utwardzonych do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych,

g) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych,

h) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;

9) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się:

a) zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV,

b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,

c) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączeniowe,

d) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad kreślonych w przepisach prawa energetycznego,

e) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,

f) nakaz lokalizacji sieci średniego napięcia w pasach drogowych,

g) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

h) dopuszczenie realizacji projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia 220 kV relacji EC Siekierki - SE Piaseczno wraz z pasem technologicznym o szerokości 5,0 m od osi linii, o orientacyjnym przebiegu zaznaczonym na rysunku planu,

i) zakaz realizacji obiektów budowlanych w pasie technologicznym projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia 220 kV,

j) nakaz uzgadniania z odpowiednim zarządcą sieci każdorazowo zasad zagospodarowania terenów i warunków lokalizacji wszelkich obiektów w obszarze oddziaływania napowietrznej linii wysokiego napięcia oraz w pasie technologicznym projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia i jego sąsiedztwie,

k) zakaz sadzenia drzew pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0 m oraz drzew i krzewów w pasie technologicznym projektowanej linii kablowej wysokiego napięcia, których korzenie mogłyby uszkodzić linię,

l) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;

10) w zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną i gaz** ustala się:

a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,

b) nakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) nakaz stosowania paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak gaz ziemny energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny,

d) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,

e) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,

f) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo-jezdnych, o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,

g) nakaz sytuowania gazociągu w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony drogi; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,

i) nakaz zabezpieczenia przed uszkodzeniem istniejących gazociągów podczas prac modernizacyjnych dróg;

j) nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią;

11) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:

a) pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne w oparciu o dostępnych operatorów,

b) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich;

c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem;

12) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:

a) nakaz zorganizowania i powszechnej dostępności systemu zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym, wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem,

b) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie miejsca oraz urządzenia służące do zbierania odpadów, w tym odpadów zbieranych selektywnie,

c) obowiązek zbierania odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i w prawie miejscowym.

§ 12.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w planie zachowuje się istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną;

2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN oraz terenów zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN:

- 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej,

- 14,0 m dla segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

- 8,0 m dla segmentu zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

b) 20,0 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U,

c) 18,0 m dla terenów usług oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolem UO oraz terenów usług oraz produkcji, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P-S ;

4) ustala się następującą minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN oraz terenów zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN:

- 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej,

- 400 m² pod budynek (jeden segment) w zabudowie bliźniaczej,
 - 300 m² pod budynek (jeden segment) w zabudowie szeregowej,
 - b) 1500 m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U,
 - c) 800 m² dla terenów usług oraz produkcji, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P-S ;
- 5) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowo wydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w § 12 pkt 4;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach i wymiarach mniejszych niż określone w planie w przypadku:
- a) powiększania o wydzieloną działką sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych,
 - b) w celu lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) jeśli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganej w planie powierzchni wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane ustaleniami tego planu,
- 7) nakaz zachowania minimalnej szerokości frontu działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 8) ustala się kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 60° do 120°;
- 9) w przypadku scalenia sąsiednich działek dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta,
- 10) zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z drogi głównej IKD-G;
- 11) przy scalaniu i podziałach działek, na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) ustala się następujące zasady wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego:
- a) nakaz wyznaczenia dróg wewnętrznych w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
 - b) nakaz stosowania szerokości wydzielanych dróg wewnętrznych zgodnie z § 10 ust.1 pkt 5,
 - c) dla dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania zgodnie z § 10 ust.1 pkt 6.

§ 13.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

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

§ 14.

Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

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

4) dopuszcza się, że do czasu realizacji przewidzianych w planie inwestycji celu publicznego możliwe jest użytkowanie terenu zgodne z dotychczasowym, pod warunkiem nie spowodowania ponadnormatywnego pogorszenia standardów jakości środowiska na poszczególnych terenach obszaru planu oraz sposobu użytkowania terenu niekolidującego ze sposobem użytkowania innych terenów na obszarze planu.

§ 15.

Ustala się stawki procentowe od wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN – 20%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U – 20%;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem U/P-S – 20%;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem UO – 5%;
- 6) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem – 0 %.

Rozdział 3. Ustaleniaszczegółowe

§ 16.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**
- 2) podstawowe: **tereny usług nieuciążliwych** z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust.1 pkt 1, 2.
- 3) dopuszczone: tereny usług z zakresu kultu religijnego

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m², z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 12;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20,0 m;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowana: 50%
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2; dla zabudowy usług z zakresu kultu religijnego nie ustala się;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 10,0 i 20,0 m od linii rozgraniczających drogi głównej 1KD-G oraz minimum 25,0 m od skrajnej krawędzi jezdni dla nowej zabudowy,
 - b) 8,0 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KD-Z,
 - c) 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
- 7) nakaz wprowadzenia do wnętrza kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenów zieleni służących rekreacji w postaci osiedlowych zieleńców;
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 4;
- 9) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
- 10) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 14,0 m,

- b) zabudowy garażowej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) zabudowy gospodarczej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) budynków z zakresu kultu religijnego nie ustala się;
- 11) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 pkt 7 i 9;
 - 12) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 pkt 9;
 - 13) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 10;
 - 14) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 i 9.
- 3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
 - 4. szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 13.
 - 5. zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
 - 6. komunikacyjne zasady obsługi terenu:
 - 1) zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
 - 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 10 ust.1 pkt.7;
 - 7. warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14.
 - 8. stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15.

§ 17.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/MN, 2U/MN:

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: **tereny usług nieuciążliwych** z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust.1 pkt 1, 2;
 - 2) podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej.
- 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 12:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej,
 - b) 400 m² dla budynku (segmentu) w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 300 m² dla budynku (segmentu) w zabudowie mieszkaniowej szeregowej;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki:
 - a) 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej,
 - b) 14,0 m dla budynku (segmentu) w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 8,0 m dla budynku (segmentu) w zabudowie mieszkaniowej szeregowej;
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowana: 50%;
 - 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 8,0 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KD-Z,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D,
 - c) 10,0 m od linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1ZP/WS;

- 7) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego (ewentualnie jednego budynku w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej) lub jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody lub jednego budynku gospodarczego;
 - 8) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz realizację lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym;
 - 9) **na terenach 1U/MN i 2U/MN** nakaz realizacji elewacji budynków o charakterze reprezentacyjnym zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy oraz nakaz lokalizacji dostępnych od frontu usług w parterach tych budynków;
 - 10) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
 - 11) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 12,0 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) zabudowy garażowej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) zabudowy gospodarczej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna;
 - 12) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 pkt 7 i 9;
 - 13) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 pkt 9;
 - 14) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 10;
 - 15) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 i 9.
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
 4. szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 13.
 5. zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
 6. komunikacyjne zasady obsługi terenu:
 - 1) zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
 - 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 10 ust.1 pkt.7.
 7. warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14.
 8. stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15.

§ 18.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1MN:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 12:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla budynku (segmentu) w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 300 m² dla budynku (segmentu) w zabudowie mieszkaniowej szeregowej;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki:
 - a) 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej,
 - b) 14,0 m dla budynku (segmentu) w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 8,0 m dla budynku (segmentu) w zabudowie mieszkaniowej szeregowej;
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowana: 40%;
 - 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 20,0 m od linii rozgraniczających drogi głównej 1KD-G oraz minimum 25,0 m od skrajnej krawędzi jezdni,
 - b) 8,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej 1KD-Z,
 - c) 5,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D,
 - 7) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody lub jednego budynku gospodarczego;
 - 8) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
 - 9) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej: 12,0 m, tj. trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) zabudowy garażowej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) zabudowy gospodarczej: 8,0 m, tj. jedna kondygnacja nadziemna;
 - 10) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 pkt 7 i 9;
 - 11) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 pkt 9;
 - 12) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 10;
 - 13) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 i 9.
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
 4. szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 13.
 5. zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
 6. komunikacyjne zasady obsługi terenu:
 - 1) zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
 - 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 10 ust.1 pkt.7.
 7. warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14.
 8. stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15.

§ 19.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1UO:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny publicznych usług oświaty;**
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m² z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w § 12;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20,0 m;
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowana: 70%;
 - 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej 1KD-Z,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KD-L;

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

§ 20.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/P-S, 2U/P-S,

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: **tereny usług nieuciążliwych** z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust.1 pkt 1, 2;
 - 2) podstawowe: **produkcji, składów i magazynów**;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m², z uwzględnieniem zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zawartych w § 12;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 18,0 m,
 - 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowana: 80%;
 - 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 10,0 m od linii rozgraniczających drogi głównej 1KD-G,
 - b) 8,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorcze KD-Z,
 - c) 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D,
 - 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 4 w tym zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy pod warunkiem, że nie koliduje ona z projektowanym układem komunikacyjnym;
 - 8) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;

- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m;
 - 10) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 pkt 7 i 9;
 - 11) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 pkt 9;
 - 12) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 10;
 - 13) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 i 9.
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
 4. szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 13.
 5. zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
 6. komunikacyjne zasady obsługi terenu:
 - 1) zjazdy na teren z dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
 - 2) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 10 ust.1 pkt.7.
 7. warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14.
 8. stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15.

§ 21.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1ZP/WS:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: **teren publicznej zieleni urządzonej** (zieleniec);
 - 2) podstawowe: **tereny śródlądowych wód powierzchniowych** (staw);
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
 - 3) nowe zagospodarowanie terenu należy wprowadzić przy maksymalnym zachowaniu istniejącej roślinności,
 - 4) nakaz zachowania istniejącej roślinności o ile nie zagraża ona życiu bądź zdrowiu ludzi;
 - 5) dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów w przypadku niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych związanych z utrzymaniem terenów zieleni urządzonej;
 - 6) nakaz zachowania istniejącego zbiornika wodnego z dopuszczeniem korekty linii brzegowej;
 - 7) nakaz wprowadzenia jednakowych elementów małej architektury (ławek, latarni itd.),
 - 8) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
 - 9) dopuszcza się lokalizację małej architektury, niekubaturowych urządzeń infrastruktury rekreacyjnej oraz innych elementów wyposażenia terenu związanych z jego przeznaczeniem;
 - 10) zakaz stosowania reklam i nośników reklamowych.
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
4. szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 13.
5. zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
6. komunikacyjne zasady obsługi terenu: zjazdy na teren z drogi dojazdowej KD-D.
7. warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14.
8. stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15.

§ 22.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1ZI:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zieleni izolacyjnej**;
2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
 - 3) nakaz zagospodarowania terenu roślinnością wysoką i nasadzeniami krzewów;
 - 4) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5;
 - 5) zakaz stosowania reklam i nośników reklamowych.
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
4. szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 13.
5. zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
6. komunikacyjne zasady obsługi terenu: zjazdy na teren z drogi dojazdowej KD-D.
7. warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14.
8. stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15.

§ 23.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KK;

1. Przeznaczenie terenu: tereny kolei (bocznica kolejowa Okęcie – EC Siekierki);
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi .
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
4. szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 13.
5. zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 25.

Wraz z uchwaleniem niniejszego planu części wsi Julianów w granicach określonych w § 1 niniejszego planu traci moc „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów w Gminie Piaseczno”, zatwierdzony Uchwałą Nr 748/XXX/2000 z dnia 30 października 2000 r.

§ 26.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piasecznie

mgr inż. Piotr Obłoz

Uzasadnienie

Do Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów dla obszaru ograniczonego torami kolejowymi, granicą administracyjną wsi Chyliczki oraz granicą administracyjną miasta Piaseczno

Zgodnie z art. 20 ust. 1 oraz art. 27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity Dz. U. 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Piasecznie podjęła Nr 1123/XXXVIII/2009 z dnia 26.08.2009r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów dla obszaru ograniczonego torami kolejowymi, granicą administracyjną wsi Chyliczki oraz granicą administracyjną miasta Piaseczno zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1225/XLI/2009 z dnia 18.11.2009

Stosownie do art. 17 pkt. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012r. poz. 647 z późn. zm.), art. 39 ust.1 ustawy z dnia 3.10.2009 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz.1227 ze zmianami) ogłoszono w prasie lokalnej „*Gazeta Piaseczyńska* ” nr 8(166) z dnia 26.11.2009 r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i możliwościach składania wniosków do planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia . Stosownie do art. 17 pkt. 10 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012r. poz. 647 z późn. zm.), art. 39 ust. 1 i w związku z art. 46 pkt.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami) ogłoszono w prasie lokalnej, „*Gazeta Piaseczyńska*”, Nr 6(184) z dnia 6 września 2012, poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 14.09.2012 do 15.10.2012 r. (I wyłożenie) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 07.11.2012 r. oraz ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu „*Kurier Południowy* ”Nr9 (475)z dnia 8marca 2013 w terminie od 18.03.2013 do 18.04.2013 i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 10 maja 2013.

Informacje o wnioskach i uwagach zgłoszonych w związku z udziałem społeczeństwa:

1). W terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu w postępowaniu zbierania wniosków zgłoszono 2 wnioski komunikacji, które uwzględniono.

2). W terminie wskazanym w obwieszczeniach i ogłoszeniach w postępowaniu zbierania uwag zgłoszono 12 uwag (I wyłożenie) i 2 uwagi (II wyłożenie), które w części uwzględniono.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 1030/XXXVI/2013
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 3 lipca 2013 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 1030/XXXVI/2013

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 3 lipca 2013 r.

Wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Julianów.

I wyłożenie

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 Miasta i Gminy Piaseczno w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piasecznie załącznik do uchwały nr..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	31.10 2012r.	p. Maria Lenard	Zgłaszający uwagę wnioskuję o przesunięcie drogi 4KD-L projektowanej na działce nr 18tak, aby przebiegała przy granicy z działką nr 21.	Działki nr ew. 18 z obrębu nr 20;	1U/MN, 4KD-L;		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	przebieg drogi zgodny z obowiązującym planem;

2	31.10 2012r.	Miasteczko Julianów Sp. z o.o.	Zgłaszający uwagę wnioskuje o: 1. zmianę wymogu realizacji miejsc postojowych dla zab. mieszkaniowej wielorodzinnej z 1,5 na 1 mp /mieszkanie oraz dla usług z 3 na 2 mp/100m ² ze względu na „osiedlowy” charakter obszaru; 2. uwzględnienie skablowanej linii WN 110kV zgodnie z pozwoleniem z dn. 04.04.2011 i usunięcie nieaktualnych zapisów odnoszących się do napowietrznej sieci; 3. oznaczenie na rysunku planu projektowanej linii kablowej; 4. pozostawienie dla terenu ozn. w projekcie planu symbolem 1MW/U ustaleń zgodnych z obowiązującym planem, a w szczególności: min. wskaźnik PBC – 30%, maks. pow. zab. – 70%, wsk. maks. intens. zab. – 1,65, maks. wys. – 4 kondygnacje + poddasze, 1 mp /mieszkanie bez okr. mp w poz. ter. - w związku z rozpoczętą inwestycją na mocy pozwolenia na budowę z 07.09.2011; 5. przyjęcie poniższych wskaźników dla terenów 4, 5, 6MW/U : min. wskaźnik	Działki nr ew. 21, 23, 25/2, 25/3, 27/1, 27/2, 29/3 z obrębu nr 20;	1, 4, 5, 6MW/U, 1, 2MN, 1U/P-S, 1ZP/WS;	2. uwzględnio na 4. uwzględnio na w części – 7. uwzględnio na w części	1. nieuwzględnio na 3. nieuwzględnio na 4. nieuwzględnio na w części 5. nieuwzględnio na 6. nieuwzględnio na 7. nieuwzględnio na w części 8. nieuwzględnio na	1. nieuwzględnio na 3. nieuwzględnio na 4. nieuwzględnio na w części 5. nieuwzględnio na 6. nieuwzględnio na 7. nieuwzględnio na w części 8. nieuwzględnio na	3. nieuwzględnio na – na rysunku oznaczono projektowany przebieg kablowej linii WN wzdłuż terenów kolei; 4. uwzględniona w części – w zakresie parametrów zgodnych z obowiązującym planem; 4. nieuwzględnio na częściowo – maksymalna wysokość zgodnie z obowiązującym planem tj. „do czterech kondygnacji w tym poddasze użytkowe” 7. uwzględniona w części zmieniono maksymalną wysokość zabudowy na terenie U/P-S z 12 m na 14 m; 7. nieuwzględnio na w części – nie zezwolono na zabudowę do 17 m wysokości;
---	-----------------	---	--	--	---	---	---	---	---

			<p>PBC – 30%, maks. pow. zab. – 70%, wsk. maks. intens. zab. – 2,0, maks. wys. – 4 kondygnacje + poddasze; 6. przyjęcie poniższych wskaźników dla terenów 1, 2MN : min. wskaźnik PBC – 50%, maks. pow. zab. – 50%; 7. przyjęcie poniższych wskaźników dla terenów 1U/P-S : maks. wys. – 17m (tj. dla 5 i 6MW/U) 8. wprowadzenie zapisów dot. ter. 1ZP/WS umożliwiający h retencyjne wykorzystanie zbiornika wodnego poprzez odprowadzanie nadmiaru wód opadowych z terenów sąsiednich.</p>						
3.	05.11 2012r.	p. Andrzej Sobiesiak	<p>Zgłaszający uwagę wnioskuje o odstąpienie i zmianę konceptji komunikacyjnej w planie na odc. od ul. Urbanistów (Polnej) w kier. pn. (przesunięcie drogi w kier. wschodnim na tereny niezainwestowa- ne) i pozostawienie przedmiotowej działki w dotychczasowym kształcie.</p>	<p>Działka nr ew. 4 z obręb nr 20; - z podkładu wynika, że jest to dz. nr ew. 30</p>	2U/P-S, 1KD-Z;		Nieuwzględnio- na	Nieuwzględnio- na	
4.	07.11 2012r.	Mieszkańcy wsi Chyliczki	<p>Zgłaszający uwagę wnioskują o przeanalizowa- nie przewidywanego natężenia i kierunków ruchu na drogach dojazdowo – wyjazdowych z terenu</p>		1KD-Z;		Nieuwzględnio- na	Nieuwzględnio- na	<p>projektowana szerokość pasa drogowego umożliwi zagospodarowa- nie z uwzględnienie m chodników, ścieżek rowerowych, zieleni i odwodnienia;</p>

			objętego planem i obniżenie klasy drogi 1KD-Z wraz z jej zawężeniem do 10–12 m szerokości (z uwzględnieniem m ul. Zimowej o szerokości 5m na terenie wsi Chyliczki) .						
5.	07.11 2012r.	Mieszkańcy wsi Chyliczki	Zgłaszający uwagę wnioskują o przeanalizowanie przewidywanego natężenia i kierunków ruchu na drogach dojazdowo – wyjazdowych z terenu objętego planem i obniżenie klasy drogi 1KD-Z wraz z jej zawężeniem do 10–12 m szerokości (z uwzględnieniem m ul. Zimowej o szerokości 5m na terenie wsi Chyliczki) .		1KD-Z;		Nieuwzględniona		projektowana szerokość pasa drogowego umożliwi zagospodarowanie z uwzględnieniem chodników, ścieżek rowerowych, zieleni i odwodnienia;
6.	12.11 2012r.	p. Beata Szwedenie p. Dariusz Zielenkiewicz	Zgłaszający uwagę wnioskują o przeanalizowanie przewidywanego natężenia i kierunków ruchu na drogach dojazdowo – wyjazdowych z terenu objętego planem i obniżenie klasy drogi 1KD-Z wraz z jej zawężeniem do 10–12 m szerokości (z uwzględnieniem m ul. Zimowej o szerokości 5m na terenie wsi Chyliczki) .		1KD-Z;		Nieuwzględniona		projektowana szerokość pasa drogowego umożliwi zagospodarowanie z uwzględnieniem chodników, ścieżek rowerowych, zieleni i odwodnienia;

II wyłożenie

lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię /nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Piasecznie załącznik do uchwały nr..... z dnia	Uwagi
-----	-------------------	---	-------------	--	--	--	---	-------

		zgłaszającego uwagi			dotyczy uwagi	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	13.05 2013r.	Miasteczko Julianów Sp. z o.o.	Zgłaszający uwagę wnioskuje o: 1. pozostawienie obowiązujące go przeznaczenia terenu U/MN na projektowany m obszarze UO; 2. zmianę wymogu realizacji miejsc postojowych dla zab. mieszkaniowej wielorodzinnej z 1,5 na 1 mp /mieszkanie oraz dla usług z 3 na 2 mp/100m ² ze względu na „osiedlowy” charakter obszaru; 3. pozostawienie dla terenu ozn. w projekcie planu symbolem 1MW/U ustaleń zgodnych z obowiązującym planem, a w szczególności: min. wskaźnik PBC – 30%, maks. pow. zab. – 70%, wsk. maks. intens. zab. – 1,65, maks. wys. 5 kondygnacje z poddaszem, 1 mp /mieszkanie bez okr. mp w poz. ter. - w związku z rozpoczętą inwestycją na mocy pozwolenia na budowę z 07.09.2011; 4. przyjęcie poniższych wskaźników dla terenów 4, 5, 6MW/U :	Działki nr ew. 21, 23, 25/2, 25/3, 27/1, 27/2, 29/3 z obrębu nr 20;	1, 4, 5, 6MW/U, 1, 2MN, 1U/P-S, 1ZP/WS;		1. nieuwzględniona 2. nieuwzględniona 3. uwzględniona częściowo – w zakresie parametrów zgodnych z obowiązującym planem; 4. nieuwzględniona 5. nieuwzględniona 6. nieuwzględniona 7. nieuwzględniona		1. nieuwzględniona 2. nieuwzględniona 3. nieuwzględniona częściowo – w zakresie parametrów zgodnych z obowiązującym planem; 4. nieuwzględniona 5. nieuwzględniona 6. nieuwzględniona 7. nieuwzględniona	

		<p>min. wskaźnik PBC – 30%, maks. pow. zab. – 70%, wsk. maks. intens. zab. – 2,0, maks. wys. 5 kondygnacje z poddaszem; zmniejszenie wskaźników mp.</p> <p>5. przyjęcie poniższych wskaźników dla terenów 1MN :</p> <p>min. wskaźnik PBC – 50%, maks. pow. zab. – 50%;</p> <p>6. przyjęcie poniższych wskaźników dla terenów 1U/P-S :</p> <p>maks. wys. – 17m (tj. dla 5 i 6MW/U)</p> <p>7. wprowadzenie zapisów dot. ter. 1ZP/WS umożliwiających retencyjne wykorzystanie zbiornika wodnego poprzez odprowadzanie nadmiaru wód opadowych z terenów sąsiednich.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 1030/XXXVI/2013
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 3 lipca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Julianów dla obszaru ograniczonego torami kolejowymi, granicą administracyjną wsi Chyliczki oraz granicą administracyjną miasta Piaseczno w gminie Piaseczno oraz zasadach ich finansowania.

I. Wstęp.

II. Podstawy prawne.

III. Cele i metody opracowania.

IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy.

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Julianów dla obszaru ograniczonego torami kolejowymi, granicą administracyjną wsi Chyliczki oraz granicą administracyjną miasta Piaseczno.

I. Wstęp

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.),

II. Podstawy prawne

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.),
- Ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz.594)
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz.148, z późn. zm.)

III. Cele i metody opracowania

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych Miasta i Gminy Piaseczna oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy.

IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy Piaseczno

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy określa ustawa o finansach publicznych.

Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art.3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art.4.

Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Budżet Gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy.

Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).

Programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Gminie zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji

na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru części wsi Julianów dla obszaru ograniczonego torami kolejowymi, granicą administracyjną wsi Chyliczki oraz granicą administracyjną miasta Piaseczno w gminie Piaseczno

Orientacyjne koszty realizacji w inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych (po weryfikacji) uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza skutków finansowych zakłada, że obszar objęty planem wyposażony jest w istniejącą sieć wod.-kan. i nie przewiduje się poniesienia z tytułu budowy żadnych nakładów, oprócz bieżącej eksploatacji. Ewentualną niezbędną przebudowę lub rozbudowę zaliczono do rezerwy kosztów, wykazaną w ogólnym bilansie kosztów psf.

Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Miasta i Gminy i wielkości ruchu budowlanego.