

**Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI MIASTA PIASECZNA**

**DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI:  
OREŻNĄ, DERDOWSKIEGO, POMORSKĄ, KONOPNICKĄ,  
OKREŻNĄ ORAZ GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ GMINY  
PIASECZNO**

**Piaseczno, lipiec 2011 r.**

## **STUDIO KA**

**ul. Familijna 3, Piaseczno 3, Wólka Kozodawska,  
dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka**

### **Autorzy planu:**

urbanistyka:

**dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka, OIU WA – 62**

**mgr inż. arch. kraj. Dominika Marcińska**

**mgr inż. arch. kraj. Katarzyna Łysyganicz**

ochrona środowiska:

**mgr inż. arch. kraj. Dominika Marcińska**

**mgr inż. arch. kraj. Katarzyna Łysyganicz**

**UCHWAŁA Nr 216/X/2011**  
**Rady Miejskiej w Piasecznie**  
**z dnia 6.07.2011r**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Oręzną, Derdowskiego,**  
**Pomorską, Konopnicką, Okrężną oraz granicą administracyjną gminy Piaseczno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), w oparciu o Uchwałę Nr 923/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Oręzną, Derdowskiego, Pomorską, Konopnicką, Okrężną oraz granicą administracyjną gminy Piaseczno 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. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Oręzną, Derdowskiego, Pomorską, Konopnicką, Okrężną oraz granicą administracyjną gminy Piaseczno zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: oś ulicy Orężnej;
- 2) od wschodu: oś ulicy Derdowskiego;
- 3) od południa: oś ul. Pomorskiej, ul. Konopnickiej i ul. Okrężnej;
- 4) od zachodu: granica administracyjna gminy Piaseczno.

**§ 2. 1.** Plan składa się z następujących części integralnie ze sobą powiązanych:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – 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) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia liniowe:
    - a) granice planu,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
    - c) linie rozgraniczające ulice różnych klas,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 2) przeznaczenie:
    - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
    - c) MN/ZL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych,
    - d) ZL – tereny lasów,
  - 3) klasyfikacja ulic, komunikacja:
    - a) tereny ulic publicznych:
      - KD-Z – ulice zbiorcze,
      - KD-L – ulice lokalne,
      - KD-D – ulice dojazdowe;
  - 4) ochrona elementów o wartościach kulturowych, przyrodniczych oraz kształtowanie zieleni:
    - a) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
    - b) granica strefy urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
    - c) szpalery drzew do wprowadzenia,
    - d) miejsca pamięci wraz z 10,0 m strefą ochrony ekspozycji.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) oznaczenia liniowe:
    - a) granice gminy,
    - b) linie rozgraniczające poza granicami planu,
    - c) istniejące podziały ewidencyjne;
  - 2) klasyfikacja ulic, komunikacja:
    - a) kategorie dróg:
      - (p) – drogi powiatowe,
      - (g) - drogi gminne,
    - b) pozostałe oznaczenia:
      - pp – oznaczenie po symbolu literowym dróg przewidzianych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (wynikające ze studium UiKZP),
      - pl – oznaczenie po symbolu literowym dróg przewidzianych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminne),
      - nazwy ulic;
  - 3) architektura:
    - a) istniejące budynki,

§ 5. 1. Ilekroć 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) różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 51 % powierzchni tego terenu;
- 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 obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400,0 m<sup>2</sup>;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem usług telekomunikacji elektronicznej, które są dopuszczone na wszystkich terenach w granicach planu ;
- 11) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie spełniają wymogów określonych w pkt 9;
- 12) **objektach, urządzeniach i funkcjach chronionych** - należy przez to rozumieć usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 13) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 14) **powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 15) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków);
- 16) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku maksymalnej sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub w jednostce terenowej, do powierzchni danej działki lub terenu;
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach naziemnych i podziemnych (objektu 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;
- 18) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu najniższej położonej wejścia do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych (bez kominów, anten itp. elementów) ;
- 19) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;

- 20) **drzewostanie wartościowym przyrodniczo** – należy przez to rozumieć drzewa ozdobne kwalifikujące się do 2 i 3 grupy, określonej w tabeli stawek opłat w obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie stawek opłat dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew, ustanowionym na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, o obwodach nie mniejszych niż 50cm w pierśnicy pnia tj. na wys. 1,30m od poziomu gruntu.
- 21) **nośniku reklamy** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną: nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzennej lub pojazdem samobieżnym;
- 22) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 23) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
- 24) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczanego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;
2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 5 ust 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

**§ 6. 1.** Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- 3) MN/ZL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych,
- 4) ZL – tereny lasów,
- 5) tereny dróg publicznych:
  - a) KD-Z – drogi zbiorcze,
  - b) KD-L – drogi lokalne,
  - c) KD-D – drogi dojazdowe.

**§ 7. 1.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, 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:
  - a) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa,
  - b) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
  - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
  - e) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - f) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
  - g) sposobu wykończenia elewacji i dachów,

- h) kształtowania ogrodzeń;
- 3) utrzymanie istniejących obszarów lokalizacji usług z zakresu handlu, rzemiosła;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach o innym przeznaczeniu ustalonym w planie;
- 5) dopuszczenie zachowania, remontu, adaptacji i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony dróg publicznych, od których wyznaczono te linie zabudowy;
- 6) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się między linią rozgraniczającą ulicy a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się bieżącą konserwację tej zabudowy oraz możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, ustalając jednocześnie możliwość jej rozbudowy i odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 7) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych urządzeń i obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności dotyczących telekomunikacji elektronicznej, obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 8) wyposażenie terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolem KD-L na rysunku planu, w ujednolicone latarnie i elementy małej architektury ( siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
- 9) przeznaczenie na cele publiczne:
  - a) terenów dróg publicznych,
  - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
  - c) terenów usług publicznych;
- 10) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 11) zakaz lokalizowania szyldów, szyldów reklamowych i banerów na ogrodzeniach, z wyłączeniem ul. Orężnej i ul. Pomorskiej;
- 12) nakaz dostosowania na terenach przeznaczonych na cele publiczne urządzeń ruchu pieszego takich, jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§ 8. 1.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez: ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) dla realizowanych inwestycji w lokalu, na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, nakaz ograniczenia oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii (w szczególności dotyczącego wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych), z wyjątkiem urządzeń telekomunikacji elektronicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
- 3) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany, oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
  - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej,
- 4) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym uchwałą,
- 5) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych (rzeka Jeziorka – poza granicami planu) i do ziemi,
  - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych,
  - c) zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,

- d) nowe zagospodarowanie na działkach realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych,
- e) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- f) zakaz zmiany ukształtowania terenu w wyniku nawiezienia mas ziemnych;
- 6) w zakresie ochrony urządzeń wodnych:
  - a) realizacja niezbędnej melioracji i urządzeń wodnych musi być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz poprzedzenia wszelkich inwestycji na terenie objętym planem uzgodnieniem z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,
- 7) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
  - a) zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady – w tym gruz,
- 8) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu zapisów § 11 ust.1 pkt 8,
- 9) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) wszystkie tereny oznaczone symbolem MN - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren oznaczone symbolem MN/U - do terenów mieszkaniowo - usługowych,
- 10) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz zachowania miejsca pamięci, w postaci kamienia nagrobnego z okresu I wojny światowej wraz 10,0 m strefą ochrony ekspozycji tego miejsca,
  - b) wprowadzanie nowej zabudowy harmonizującej z krajobrazem sąsiednich terenów mieszkaniowych.

**§ 9. 1.** Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 12 ust.1 pkt 4, 5, 6;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) dopuszczalny spadek dachu:
  - a) dachy dwu- lub wielospadowe:
    - dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
    - dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
    - dopuszcza się dachy płaskie
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
  - a) 5,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych,
  - b) 10,0 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych,
- 7) sposób wykończenia elewacji i dachów:
  - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
  - b) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
  - c) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów jasnych,
  - d) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,



- e) dachy kryte dachówka ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; dopuszcza się stosowanie pokryć bitumicznych, zwłaszcza dla dachów płaskich;
- 8) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
  - a) wprowadzenie ogrodzeń azurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni,
  - b) o wysokości do 1,7 m,
  - c) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą, ale z przepustami w poziomie terenu zapewniającymi możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny,
  - d) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych: zbiorczych (KD-Z), lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0 m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg,
  - f) bramy i furty w ogrodzeniach nie mogą otwierać się na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej, i w miejscu sytuowania bram wjazdowych,
  - g) nakaz lokalizacji linii ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
  - h) dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe ustala się lokalizować w linii ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

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

- 1) przebudowę istniejących na obszarze planu dróg z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów dla:
    - a) oznaczonych symbolami **KD-Z** – dróg zbiorczych,
    - b) oznaczonych symbolami **KD-L** - dróg lokalnych i **KD-D** – dojazdowych;
  - 2) 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 pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
  - 3) dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U i MN/ZL ustala się wymóg spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych poniżej:
    - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
    - b) minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 2 miejsca;
  - 4) nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w liczbie wynikającej z ustalonych w tej uchwale wskaźników;
  - 5) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa drogowego na to pozwala;
  - 6) nakazuje się wyposażenie dróg w chodniki i przejścia dla pieszych;
  - 7) dla nowych inwestycji wymagających pozwolenia na budowę ustala się wymóg uzyskania uzgodnienia komunikacyjnego;
  - 8) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających:

Symbol na planie	Nazwa drogi	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
<b>1KD-Z</b> (powiatowa)	ul. Orężna	Zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy); w granicach planu jeden pas ruchu;	20,0 m w liniach rozgraniczających; - w granicach planu pół przekroju drogi od południowej linii rozgraniczającej do istniejącej osi ul. Orężnej ; - szpaler drzew po południowej stronie drogi, zgodnie z rysunkiem planu; - zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>1KD-L</b> (gminna)	ulica bez nazwy	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy )	16,0 m z poszerzeniami przy 2KD-L i 1KD-Z zgodni z rysunkiem planu; - szpaler drzew przy zachodniej linii rozgraniczającej ulicy na wysokości jednostek terenowych: 2MN, 1MN/U, zgodnie z rysunkiem planu; - zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nienależących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>2KD-L</b> (gminna) od skrzyżowania z ul. Konopnickiej	ul. Pomorska od ul. Konopnickiej do ul. Derdowskiego)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy ); w granicach planu jeden pas ruchu;	zmienna 15,0 – 18,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu ; - w granicach planu pół przekroju drogi od północnej linii rozgraniczającej do istniejącej osi ul. Pomorskiej; - zakaz lokalizacji w pasie ulicznym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nienależących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się rozwiązania techniczne zgodne z przyjętymi projektami przebudowy ulicy.
<b>1KD-D</b> (gminna)	ulica bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	11,5 m
<b>2KD-D</b>	ul. Brzechwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 10,5 – 11,5 m, zgodnie z

(gminna)			rysunkiem planu
<b>3KD-D</b> (gminna)	ul. Wybickiego (od ul. Pomorskiej do ul. Orężnej)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	11,5 m
<b>5KD-D</b> (gminna)	ul. Partyzantów	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m; poszerzenie na miejsce pamięci, zgodnie z rysunkiem planu;
<b>6KD-D</b> (gminna)	ulica projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m
<b>7KD-D</b> (gminna)	ulica projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m
<b>9KD-D</b> (gminna)	ulica projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m
<b>10KD-D</b> (gminna)	ul. Leśmiana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m
<b>11KD-D</b> (gminna)	ul. Andersa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m
<b>12KD-D</b> (gminna)	ul. Balińskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m
<b>13KD-D</b> (gminna)	ul. Herberta	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m
<b>14KD-D</b> (gminna)	ul. Hemara	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 10,0 – 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
<b>15KD-D</b> (gminna)	ul. Wyczółkowskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m
<b>16KD-D</b> (gminna)	ul. Derdowskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 7,0 – 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu część pasa drogowego od zachodniej linii rozgraniczającej do osi istniejącej jezdni, szerokość tego pasa drogowego zmienna 3,0 - 7,0 m
<b>17KD-D</b> (gminna) od skrzyżowania z ul. Krzywą do ul. Konopnickiej	ul. Pomorska	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	13,0 – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
<b>18KD-D</b> (gminna) od granicy gminy do ul. Konarskiego	ul. Letnia	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m
<b>19KD-D</b> (gminna)	ul. Konarskiego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 12,0 – 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
<b>20KD-D</b> (gminna) od ul. Konarskiego do ul. Konopnickiej	ul. Letnia	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m.
<b>21KD-D</b> (gminna)	ul. Okrężna	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy )	zmienna 10,0-12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu połowa przekroju drogowego od północno-wschodniej linii rozgraniczającej do osi istniejącej ul. Okrężnej, zgodnie

			z rysunkiem planu tj. szerokość 5,0-6,0 m.
<b>22KD-D</b> (gminna)	ul. Konopnickiej	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 20,0-21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu połowa przekroju drogowego od zachodniej linii rozgraniczającej do osi drogi tj. 10,0-11,0 m.

**§ 11. 1.** 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 cieplnej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami;
- 3) pod jezdnią drogi dopuszcza się jedynie lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą drogi (kanalizacja deszczowa, ew. kanalizacja ogólnospławna); w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym nowej infrastruktury podziemnej niezwiązanej z obsługą drogi – za zgodą właściwego zarządcy drogi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz docelowego wyposażenia terenu w zbiorczą sieć wodociągową,
  - b) nakaz docelowego podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej wszystkich istniejących i planowanych budynków, w sposób umożliwiający zaopatrzenie w wodę tych obiektów, zgodnie z potrzebami i przeznaczeniem,
  - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia hydrantów p-poż. zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie,
  - d) nakaz poprzedzenia realizacji nowej zabudowy wykonaniem podłączenia wodociągowego;
- 6) w zakresie **gospodarki ściekowej i wód opadowych**:
  - a) nakaz docelowego wyposażenia terenu w zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej,
  - b) nakaz docelowego podłączenia do miejskiej sieci sanitarnej wszystkich istniejących i planowanych budynków, w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków sanitarnych z tych obiektów zgodnie z ich potrzebami i przeznaczeniem,
  - c) nakaz poprzedzenia uzgodnieniem z właściwym zarządcą urządzeń wodnych i melioracyjnych wszelkich inwestycji związanych z wykonaniem robót ziemnych na terenie pomiędzy ul. Orężną i Pomorską
  - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych,
  - e) nakaz odprowadzania wód deszczowych:
    - z działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – do gruntu, w granicach działki; nadmiar wód opadowych powstających na terenie posesji, po ich optymalnym zagospodarowaniu w obrębie działki, doprowadzić do kanałów deszczowych,
    - z terenów usług ogólnie dostępnych, dróg publicznych i placów – do kanałów deszczowych; przed wprowadzeniem ścieków deszczowych do Kanału Piaseczyńskiego nakaz oczyszczenia z nadmiaru piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych,

- f) zakaz odprowadzania wód deszczowych do Kanału Piaseczyńskiego bez wcześniejszego uzyskania uzgodnienia od jego administratora,
  - g) utrzymanie istniejącej kanalizacji sanitarnej i deszczowej przy uwzględnieniu ich rozbudowy i przebudowy,
  - h) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
  - i) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
- a) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,
  - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci 15kV, stacji transformatorowych i linii elektroenergetycznych nN,
  - c) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej, wykonanej przez Zakład Energetyczny w oparciu o warunki przyłączeniowe (wydane na wniosek poszczególnych inwestorów) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, odpowiednio uzgodniony,
  - d) nakaz przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałych 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 określonych w przepisach prawa energetycznego,
  - e) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew osiagających maksymalną wysokość powyżej 5,0m,
  - f) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
  - g) dopuszczenie sytuowania i realizacji nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
  - h) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w **energię ciepłą i gaz**:
- a) indywidualne ogrzewanie jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło,
  - b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, gaz płynny, olej lekki opałowy, energia elektryczna, energia odnawialna (z biomasy, energetyki wodnej, wiatrowej, solarnej, geotermalnej),
  - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez kotłownie na paliwa stałe, pod warunkiem stosowania kotłów niskoemisyjnych oraz paliw o niskiej zawartości siarki i popiołu,
  - e) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny,
  - f) ustala się przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
  - g) nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony ulicy,
  - h) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
  - i) nakaz lokalizowania tras projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo – jezdnych o uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
  - j) nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią,
  - k) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg,
  - l) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek nakaz zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw,

- m) nakaz przestrzegania warunków technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie budowy i eksploatacji sieci gazowych;
- 9) w zakresie **telekomunikacji**:
  - a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne
  - b) dopuszczenie realizacji urzędzeń, budowli i budynków telefonii elektronicznej służącej łączności publicznej ;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami**:
  - a) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz ustala się obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych i w prawie miejscowym,
  - b) wywóz odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem systemem zorganizowanym, przy czym firmy świadczące te usługi powinny posiadać stosowne decyzje.

**§ 12. 1.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) plan adaptuje istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną;
- 3) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki oraz minimalną szerokością frontów działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w pkt 4;
- 6) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu lub wynika z realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, uwzględniając zachowanie ustalonych planem wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy;
- 7) minimalne szerokości działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 8) ustala się minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: 70°, a optymalny: 90°;
- 9) przy wydzielaniu nowych działek, na terenach przylegających do ulic publicznych, wprowadza się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 13. 1.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu poprzez dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach lasów.

**§ 14. 1.** Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację należącą do układu podstawowego miasta;
- 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;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych na terenach przeznaczonych na cele publiczne (tj. na terenach zieleni ogólnie dostępnej i dróg publicznych);
- 4) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem.

**§ 15.** 1. Dla terenów, w stosunku do których nastąpi w wyniku uchwalenia planu wzrost ich wartości ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 20 %;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN/ZL – 20%
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem ZL – 0,1 %;
- 5) dla terenów komunikacji – 0,1%.

2. Opłata, o której mowa w ust. 1, będzie pobierana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

3. Jednorazowa opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, w stosunku do poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Ustala 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 nie kolidującego ze sposobem użytkowania innych terenów na obszarze planu.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) podstawowe:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;</li> <li>b) tereny usług nieuciążliwych, wbudowanych w budynki mieszkaniowe jednorodzinne, na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni użytkowej;</li> </ol> </li> <li>2) dopuszczone:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.</li> </ol> </li> </ol>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 800 m<sup>2</sup> dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i minimalna szerokość 18,0 m,</li> <li>b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (pod jeden budynek -segment) i minimalna szerokość 14,0 m;</li> </ol> </li> <li>2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 60 %;</li> </ol> </li> <li>3) maksymalna powierzchnia zabudowana:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 40%;</li> </ol> </li> <li>4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;</li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m tj. 2 kondygnacje i poddasze użytkowe;;</li> <li>6) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 i 7; dopuszcza się dachy płaskie i papę jako materiał ich krycia;</li> <li>7) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 ust.1 pkt 7;</li> <li>8) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 8;</li> <li>9) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 10-11.</li> </ol>
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;</li> <li>2) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem.</li> </ol>
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zgodnie z § 11 ust.1 pkt. 1 - 10 uchwały.</li> </ol>
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zjazdy na teren:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 1MN/U: z drogi lokalnej 1KD-L i dojazdowych 5KD-D – 7KD-D,</li> <li>b) 2MN/U: z drogi lokalnej 1KD-L, dojazdowej 9KD-D,</li> <li>c) 3MN/U: z drogi lokalnej 1KD-L, 2KD-L oraz z drogi dojazdowej 5KD-D ;</li> </ol> </li> <li>2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt. 3 uchwały.</li> </ol>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały.</li> </ol>
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zgodnie z § 15 ust. 1 pkt.2 uchwały.</li> </ol>



§ 17. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 15MN, 16MN, 17MN :

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i istniejącej szeregowej;</li> </ul> 2) dopuszczone: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkaniowe jednorodzinne lub inne budynki wolnostojące na działce na powierzchni nie większej niż 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,</li> <li>b) zabudowa bliźniacza na terenach 1MN-12MN i istniejąca szeregowa na 4MN;</li> <li>c) na działkach ewidencyjnych znajdujących się wzdłuż ul Pomorskiej i Orężnej usługi nieuciążliwe w formie budynków wolnostojących</li> <li>d) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.</li> </ul>
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN : 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i minimalna szerokość 18,0 m, 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment) o minimalnej szerokości działki 14 m;</li> <li>b) dla terenów 13MN, 14MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN: 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i minimalna szerokość 18,0 m;</li> </ul> 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, - 60%, dla terenów 16-20 MN – 70%;           3) maksymalna powierzchnia zabudowana: dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN - 40%, dla terenów 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN– 30%;           4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;           5) maksymalna wysokość : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowy mieszkaniowej: 11,0 m tj. 2 kondygnacje i poddasze użytkowe</li> <li>b) zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0 m;</li> </ul> 6) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 ust.1 pkt 5 i 7;           7) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej;           8) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 ust.1 pkt 7;           9) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego (ewentualnie segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej) oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego;           10) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych;           11) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 8;           12) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust.

	pkt 10-11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 ust.1 pkt. 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulic lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D); 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt. 3 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 15 ust. 1 uchwały.

**§ 18. 1.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/ZL, 2MN/ZL, 3MN/ZL, 4MN/ZL, 5MN/ZL, 6MN/ZL, 7MN/ZL, 8MN/ZL, 9MN/ZL:**

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na działkach zalesionych; 2) dopuszczone: a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej: a) 1500 m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i minimalna szerokość 18,0 m; b) dopuszcza się zachowanie mniejszych istniejących działek 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 80%; 3) maksymalna powierzchnia zabudowana: 20%; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8; 5) maksymalna wysokość: a) zabudowy mieszkaniowej: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje i poddasze użytkowe; b) zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0 m; 6) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się; 7) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 ust.1 pkt 5 i 7; 8) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej; 9) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 9 ust. 1pkt 7; 10) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego; 11) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych; 12) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 ust.1 pkt 8; 13) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 10-11.
Szczególne warunki	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe

zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	i dopuszczone.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 ust.1 pkt. 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulic lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D); 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt. 3 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 15 ust. 1 pkt. 3 uchwały.

**§ 19. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL:**

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zieleni leśnej;
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) zakaz wprowadzania zabudowy, 2) zachowanie istniejącej zabudowy; 3) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe; 2) prowadzenie zasad gospodarki leśnej
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulic dojazdowych (KD-D);
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 15 ust. 1 pkt. 4 uchwały.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 21. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc następujące dokumenty: *„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza”* przyjęty Uchwałą Nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998r. oraz uchwała nr 1175/LIV/2002 z 11.07.2002 r. Dz. U. Woj. Maz. Nr 224 poz. 5656 z dnia 23.08.2002 r.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

*Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
w Piasecznie*

## **Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie**

**Nr 216/X/2011 z dnia 6.07.2011r**

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Orężną, Derdowskiego, Pomorską, Konopnickiej, Okrężną, od zachodu granicą administracyjną gminy Piaseczno ( obszar E3, E4)

**Niniejsza uchwała jest kolejnym etapem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy Piaseczno, w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Piaseczno. Obszar objęty planem obejmuje teren części miasta Piaseczna ograniczony ulicami: Orężną, Derdowskiego, Pomorską, Konopnickiej, Okrężną, od zachodu granicą administracyjną gminy Piaseczno ( obszar E3, E4)**

Istotą planu jest ustalenie układu komunikacyjnego w powiązaniu z układem zewnętrznym, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, Uchwalenie planu umożliwi racjonalne wykorzystanie tych terenów.

**Zakres planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), plan sporządzony został zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Prace nad jego sporządzaniem podjęto po dokonaniu wymaganych analiz wynikających z art. 14 ust. 5 ww. ustawy i podjęciu przez Radę Miejską w Piasecznie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Orężną, Derdowskiego, Pomorską, Konopnickiej, Okrężną, od zachodu granicą administracyjną gminy Piaseczno ( obszar E3, E4).**

Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami 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. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).

Udział społeczeństwa w postępowaniu przedstawia się następująco :

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły 2 wnioski, które dotyczyły zmiany przeznaczenia działki leśnej 34 z obr 30 na cele budowlane, z uwagi na Decyzję Wojewody Mazowieckiego znak WOŚ.VII-6112/105/2000 z dnia 2012.2000 wyrażającą zgodę na przeznaczenie w/w działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne ( zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi podstawowe) wnioski uwzględniono . Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu. Podczas dyskusji publicznej (2011 r.) uczestnicy nie polemizowali z ustaleniami projektu planu a jedynie zasięgaliby precyzyjnych informacji o jego rozwiązaniach. Do wyłożonego projektu planu złożono 11 uwag dotyczących między innymi ograniczenia ilości dróg dojazdowych. Uwagi zostały w części przyjęte . Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi.