



ul. Kościuszki 5  
05-500 Piaseczno  
www.piaseczno.eu

UiA.M.6727. *81* .2018.ZP

Piaseczno, dnia 2018-03-05

## WYPIS I WYRYS Nr. *81*...../2018 z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z dnia 11 maja 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w odpowiedzi na wniosek z dnia 26 lutego 2018 r. **Wydziału Inwestycji Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno**, o wydanie wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 3/45 w obrębie 28 położonej przy ulicy Chyliczkowskiej w Piasecznie, Urząd Miasta i Gminy informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna, dla obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Chyliczkowską od wschodu i południowego wschodu granicą administracyjną miasta (obszar D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16) zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1440/XLVIII/2010 z dnia 16 czerwca 2010 r. (Dz.Urz. Woj.Maz. Nr 177 poz. 4580 z dnia 14 października 2010 r.) **działka nr ewid. 3/45 obręb 28**, położona przy ulicach Chyliczkowskiej w Piasecznie znajduje się w obszarze urbanistycznym (symbol **1UTR/Z**) przeznaczonym **pod usługi turystyki i rekreacji z zielenią towarzyszącą**.

**Południowy fragment działki** (pas terenu wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego o szerokości ok. 25 m.) leży w obszarze urbanistycznym (symbol **2ZPc/Ws**) przeznaczonym **pod zieleni częściowo urządzoną i wody powierzchniowe, śródlądowe** (na tym terenie zaprojektowana została ścieżka pieszo-rowerowa).

Fragment (południowo-zachodni) działki nr ewid. 3/45 obręb 28 (jak na rysunku planu) zlokalizowany jest w granicach stanowiska archeologicznego (60-66/9); ustalenia dot. zasad ochrony stanowisk archeologicznych zostały zapisane w § 9 tekstu planu.

Ponadto, wzdłuż północnej granicy działki nr ewid. 3/45 obręb 28 (na kierunku wschód-zachód) przeprowadzony jest gazociąg wysokiego ciśnienia (g 400). Plan nakazuje jego zachowanie.

W obszarze urbanistycznym **1UTR/Z** plan:

- ustala jako podstawowe przeznaczenie terenu usługi turystyki i rekreacji oraz tereny zieleni z towarzyszącą funkcją rekreacyjną,
- dopuszcza ulice wewnętrzne i infrastrukturę obsługi technicznej terenu i zabudowy,
- zakazuje wprowadzania innego przeznaczenia,
- nie określa minimalnej powierzchni działki budowlanej wskazując na zasadność zagospodarowania terenu w całości,
- ustala maksymalną wysokość zabudowy 12,0m.
- ustala na 70% minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (w granicach działki),
- ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 ,
- ustala nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- nakazuje zabezpieczenie miejsc parkingowych na działce zgodnie ze wskaźnikami - § 12 ust.1 pkt 7,
- określa zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną (§ 13 pkt 1-10 tekstu planu),

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ogólnych zasad w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasad scalania i podziału nieruchomości zostały zapisane w § 6 do 15 tekstu planu.

Integralną częścią niniejszego Wypisu i Wrysu są załączone kopie tekstu i rysunku planu.

**Zał. 1** - kopia fragmentu rysunku planu z legendą (stron 2)

**Zał. 2** - kopie tekstu planu (stron 9)

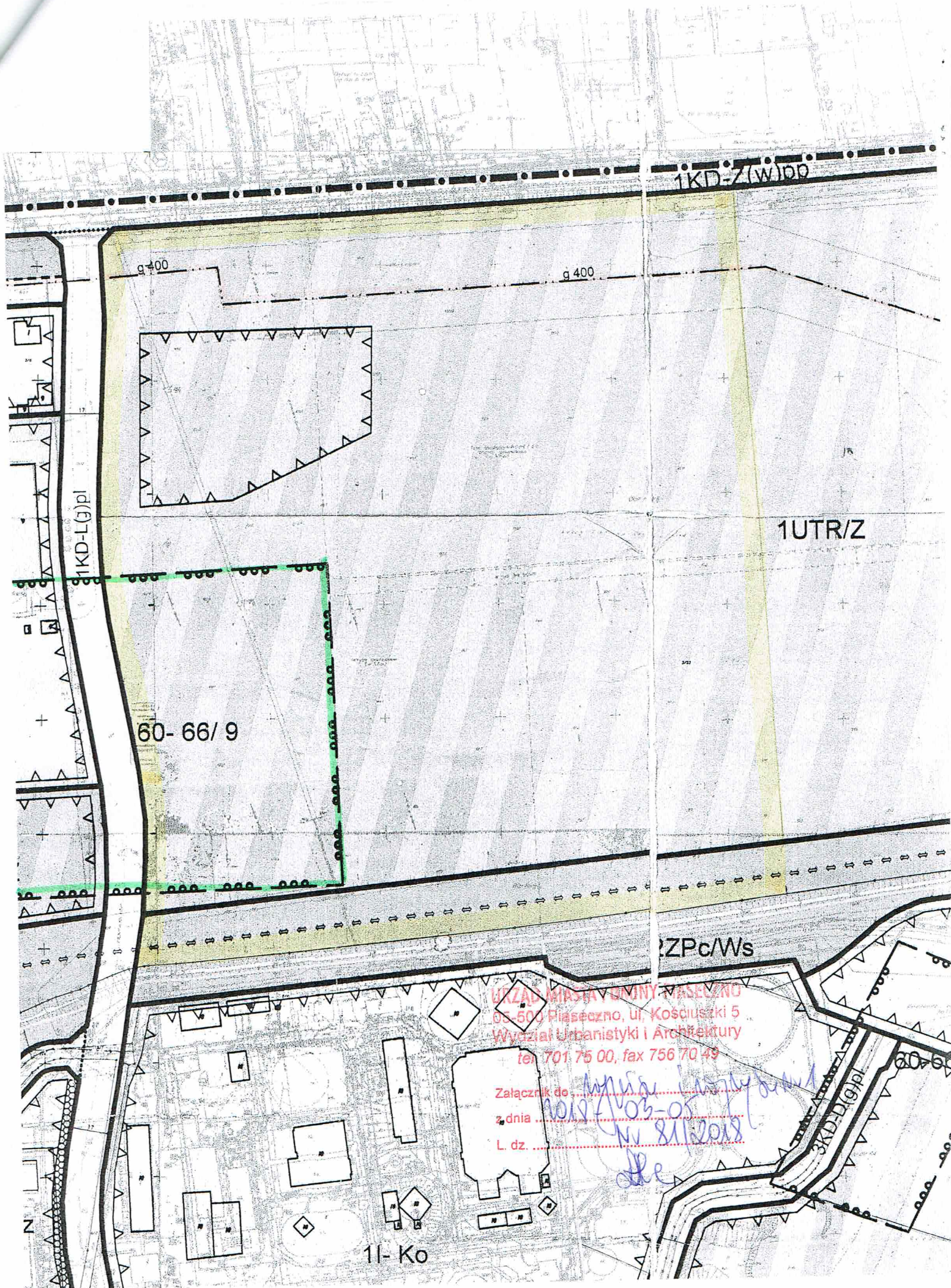
Otrzymuje:

- Wydziału Inwestycji Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno w/m.






























































































URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
GŁÓWNY SPECJALISTA

*Z. Podgórski*  
mgr inż. **Zygmunt Podgórski**







Oznaczenia graficzne		Treść oznaczeń	Oznaczenia graficzne		Treść oznaczeń
1. Stanowiące ustalenia planu lub obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych	2. Mające charakter informacyjny lub postulatywny		1. Stanowiące ustalenia planu lub obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych	2. Mające charakter informacyjny lub postulatywny	
                                 	                              	<p>1. OZNACZENIA LINIOWE</p> <p>GRANICA PLANU</p> <p>LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA</p> <p>LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW KOMUNIKACYJNYCH</p> <p>LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA GRANICAMI PLANU</p> <p>LINIE ROZGRANICZAJĄCE ULIC WEWNĘTRZNYCH</p> <p>NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY</p> <p>ISTNIEJĄCE PODZIAŁY EWIDENCYJNE</p> <p>2. PRZEZNACZENIE TERENÓW</p> <p>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ</p> <p>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ</p> <p>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG</p> <p>TERENY USŁUG NIEUCIAZLIWYCH</p> <p>TERENY USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI Z ZIELENIA, TOWARZYSZĄCA</p> <p>TERENY USŁUG I ZIELENI</p> <p>TERENY USŁUG I ADMINISTRACYJNO-BIUROWE</p> <p>TERENY NIEUCIAZLIWYCH USŁUG, BIUR I SKŁADÓW</p> <p>TERENY NIEUCIAZLIWYCH USŁUG I NIEUCIAZLIWEJ PRODUKCJI</p> <p>TERENY PRODUKCJI I SKŁADÓW</p> <p>TERENY PRZEMYSŁOWO-SKŁADOWE, BIUROWE I ZIELENI</p> <p>TERENY URZĄDZEŃ INŻYNIERYJNYCH (I-Kz - OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW, ZLEWNI; I-Ko - MIEJSKA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW, I-Kd - MIEJSKA OCZYSZCZALNIA WÓD DESZCZOWYCH, I-Wu - UJĘCIE WODY)</p> <p>TERENY ZIELENI CZĘŚCIOWO URZĄDZONEJ (WZDŁUŻ UL. ARMII KRAJOWEJ) I USŁUG</p> <p>TERENY PLACU PIESZO - JEZDNEGO I ZIELENI</p> <p>TERENY CIĄGU PIESZO - ROWEROWEGO I ZIELENI</p> <p>TERENY ZIELENI CZĘŚCIOWO URZĄDZONEJ I WÓD POWIERZCHNIOWYCH SRÓDLĄDOWYCH</p> <p>TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI ORAZ ZIELENI CZĘŚCIOWO URZĄDZONEJ</p> <p>TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ</p> <p>TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ</p> <p>3. KLASYFIKACJA ULIC, KOMUNIKACJA</p> <p>TERENY ULIC PUBLICZNYCH:</p> <p>TERENY ULIC GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZONEGO</p> <p>TERENY ULIC ZBIORCZYCH</p> <p>TERENY ULIC LOKALNYCH</p> <p>TERENY ULIC DOJAZDOWYCH</p> <p>TERENY ULIC NIEPUBLICZNYCH</p> <p>TERENY ULIC WEWNĘTRZNYCH</p>	                           	<p>(k)</p> <p>(p)</p> <p>(g)</p> <p>pp</p> <p>pl</p> <p>ul. Staszica</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p> <p>26</p> <p>27</p> <p>28</p> <p>29</p> <p>30</p> <p>31</p> <p>32</p> <p>33</p> <p>34</p> <p>35</p> <p>36</p> <p>37</p> <p>38</p> <p>39</p> <p>40</p> <p>41</p> <p>42</p> <p>43</p> <p>44</p> <p>45</p> <p>46</p> <p>47</p> <p>48</p> <p>49</p> <p>50</p> <p>51</p> <p>52</p> <p>53</p> <p>54</p> <p>55</p> <p>56</p> <p>57</p> <p>58</p> <p>59</p> <p>60</p> <p>61</p> <p>62</p> <p>63</p> <p>64</p> <p>65</p> <p>66</p> <p>67</p> <p>68</p> <p>69</p> <p>70</p> <p>71</p> <p>72</p> <p>73</p> <p>74</p> <p>75</p> <p>76</p> <p>77</p> <p>78</p> <p>79</p> <p>80</p> <p>81</p> <p>82</p> <p>83</p> <p>84</p> <p>85</p> <p>86</p> <p>87</p> <p>88</p> <p>89</p> <p>90</p> <p>91</p> <p>92</p> <p>93</p> <p>94</p> <p>95</p> <p>96</p> <p>97</p> <p>98</p> <p>99</p> <p>100</p>	<p>KATEGORIE DRÓG:</p> <p>DROGI KRAJOWE</p> <p>DROGI POWIATOWE</p> <p>DROGI GMINNE</p> <p>POZOSTAŁE OZNACZENIA:</p> <p>OZNACZENIE PO SYMBOLU LITEROWYM DRÓG PRZEWIDZIANYCH POD INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (WYNIKAJĄCE Z PLANU WOJEWÓDZTWA, STUDIUM UIKP)</p> <p>OZNACZENIE PO SYMBOLU LITEROWYM DRÓG PRZEWIDZIANYCH POD INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM (GMINNE LUB POWIATOWE)</p> <p>KRAWĘZNIKI ULIC</p> <p>NAZWY ULIC</p> <p>WIADUKTY</p> <p>KŁADKI DLA PIESZYCH</p> <p>ŚCIEŻKI PIESZO - ROWEROWE</p> <p>EKRANY AKUSTYCZNE</p> <p>CIĄGI PIESZE</p> <p>4. ARCHITEKTURA, ARANŻACJA WNETRZ URBANISTYCZNYCH</p> <p>NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK</p> <p>ISTNIEJĄCE BUDYNKI</p> <p>BUDYNKI PRZEZNACZONE DOCELOWO DO WYBURZENIA</p> <p>5. OCHRONA ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ KSZTAŁTOWANIE ZIELENI</p> <p>GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU</p> <p>GRANICA STREFY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU</p> <p>GRANICA STREFY ZAGROZENIA POWODZIĄ (TZW. WODY STULETNIJ)</p> <p>GRANICE ARCHEOLOGICZNYCH STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</p> <p>STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA USŁUG CHRONIONYCH I ZABUDOWY ZWIĄZANEJ ZE STAŁYM I WIELOGODZINNYM POBYTEM DZIECI I MŁODZIEŻY</p> <p>SZPALERY DRZEW DO WPROWADZENIA</p> <p>TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ WZDŁUŻ KOMUNIKACJI</p> <p>6. ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</p> <p>GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA</p> <p>STUDNIA UJĘCIA MIEJSKIEGO</p> <p>STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ</p>

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....

## 4580

## UCHWAŁA Nr 1440/XLVIII/2010

## RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 16 czerwca 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Chyliczkowską od wschodu i od południowego wschodu granicą administracyjną miasta (obszar D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16).**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w oparciu o uchwałę nr 796/XXVIII/2008 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Chyliczkowską od wschodu i południowego wschodu granicą administracyjną miasta Piaseczna (obszar D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16), stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno”, Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Chyliczkowską od wschodu i południowego wschodu granicą administracyjną miasta Piaseczna (obszar D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16), zwany dalej „planem”, którego granice wyznacza:

- 1) od północy: oś ul. Chyliczkowskiej;
- 2) od wschodu i południowego wschodu oś rzeczki Jeziorzki wzdłuż granicy administracyjnej miasta;
- 3) od zachodu: oś ul. Armii Krajowej.

§ 2. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 90ha, którego integralnymi częściami są:

- 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 krajo-brazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.

URZĄD MIASTA PIASECZNA  
05-500 Piaseczno, ul. Kosciuszki  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do

z dnia

L. dz.

1440/XLVIII/2010  
2010-06-16  
Nr 81/2010



4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) 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.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) oznaczenia liniowe:

- a) granica planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania terenów komunikacyjnych,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) przeznaczenie terenów:

- a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- d) U – tereny usług nieuciążliwych,
- e) UTR/Z – tereny usług turystyki i rekreacji z zielenią towarzyszącą,
- f) U/Z – tereny usług i zieleni,
- g) U/UA – tereny usług i administracyjno-biurowe,
- h) U/UA/S – tereny nieuciążliwych usług, biur i składów,
- i) U/PS – tereny nieuciążliwych usług i nieuciążliwej produkcji,
- j) PS – tereny produkcji i składów,
- k) PS/UA/Z – tereny przemysłowo-składowe, biurowe i zieleni,
- l) I – tereny urządzeń inżynierskich (I-Kz – urządzenia oczyszczalni ścieków: zlewnia; I-Ko – miejska oczyszczalnia ścieków; I-Kd – miejska oczyszczalnia ścieków deszczowych, I-Wu – ujęcie wody),
- m) ZPc/U – tereny zieleni częściowo urządzonej (wzdłuż ul. Armii Krajowej) i usług,

- n) KP/Z – tereny placu pieszo-jezdnego i zieleni,
- o) KPr/Z – tereny ciągu pieszo-rowerowego i zieleni,
- p) ZPc/Ws – tereny zieleni częściowo urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- q) US/ZPc – tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni częściowo urządzonej,
- r) ZP – zieleni urządzonej,
- s) ZI – tereny izolacyjnej;

3) klasyfikacja ulic, komunikacja:

- a) tereny ulic publicznych:
  - KD-GP – tereny ulic głównych ruchu przyspieszonego,
  - KD-Z – tereny ulic zbiorczych,
  - KD-L – tereny ulic lokalnych,
  - KD-D – tereny ulic dojazdowych,

b) kładki dla pieszych,

c) ścieżki pieszo – rowerowe (oznaczenie graficzne),

d) ciągi piesze (oznaczenie graficzne);

4) architektura, aranżacja wnętrza urbanistycznych:

a) budynki przeznaczone docelowo do wyburzenia;

5) ochrona środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowanie zieleni:

a) granice archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej,

b) szpalery drzew do wprowadzenia,

c) tereny zieleni izolacyjnej wzdłuż komunikacji;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) oznaczenia liniowe:

a) linie rozgraniczające tereny poza granicami planu,

b) linie rozgraniczające ulic wewnętrznych,

c) istniejące podziały ewidencyjne;

2) klasyfikacja ulic, komunikacja:

a) tereny ulic niepublicznych:

- KDW – tereny ulic wewnętrznych,

b) kategorie dróg:

- (k) – drogi krajowe



- (p) – drogi powiatowe,
  - (g) - drogi gminne,
  - c) pozostałe oznaczenia:
    - pp – oznaczenie po symbolu literowym ulic przewidzianych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (wynikające z planu województwa, studium UiKZP),
    - pl - oznaczenie po symbolu literowym ulic przewidzianych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminne lub powiatowe),
    - krawężniki ulic,
    - nazwy ulic,
    - wiadukty,
    - ekrany akustyczne;
  - 3) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych:
    - a) numery ewidencyjne działek,
    - b) istniejące budynki;
  - 4) ochrona środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowanie zieleni:
    - a) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
    - b) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
    - c) granica strefy zagrożenia powodzią (tzw. wody stuletniej),
    - d) strefa ograniczonego użytkowania dla usług chronionych i zabudowy związanej ze stałym/wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 5) elementy infrastruktury technicznej:
    - a) gazociąg wysokiego ciśnienia,
    - b) studnia ujęcia miejskiego,
    - c) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej.
- § 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 samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i 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 znacząco oddziaływać na środowisko
    - b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt a,
  - 10) przemyśle, zakładach przemysłowych, składach, biurach – należy przez to rozumieć działalność zgodną z Polską Klasyfikacją Działalności, której uciążliwość zamyka się w granicach działki lub lokalu, do którego inwestor ma tytuł prawny; nie powoduje emisji zanieczyszczeń do powietrza, do wód i do ziemi; jeżeli zaś działalność ta wiąże się z emisją zanieczyszczeń, należy zastosować rozwiązania technologiczne zdążające do uniemożliwienia wydzielania ww. emisji.

URZĘD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....



- 11) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
  - 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
  - 13) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków);
  - 14) 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;
  - 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach naziemnych i podziemnych (obiektu 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;
  - 16) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
  - 17) obiektach 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;
  - 18) 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;
  - 19) 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;
  - 20) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
  - 21) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
  - 22) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczonego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;
  - 23) bannerze – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu;
  - 24) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK) - należy przez to rozumieć obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody;
  - 25) otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego – należy przez to rozumieć obszar chroniony utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody, otaczający ChPK.
2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 5 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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



- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
  - 4) U – tereny usług nieuciążliwych,
  - 5) UTR/Z – tereny usług turystyki i rekreacji z zielenią towarzyszącą,
  - 6) U/Z – tereny usług i zieleni,
  - 7) U/UA - tereny usług i administracyjno-biurowe,
  - 8) U/UA/S – tereny nieuciążliwych usług, biur i składów,
  - 9) U/PS – tereny nieuciążliwych usług i nieuciążliwej produkcji,
  - 10) PS – tereny produkcji i składów,
  - 11) PS/UA/Z – tereny przemysłowo-składowe, biurowe i zieleni,
  - 12) I – tereny urządzeń inżynierskich (I-Kz - urządzenia oczyszczalni ścieków: zlewnia; I-Ko - miejska oczyszczalnia ścieków; I-Kd – miejska oczyszczalnia ścieków deszczowych, I-Wu – ujęcie wody),
  - 13) ZPc/U - tereny zieleni częściowo urządzonej (wzdłuż ul. Armii Krajowej) i usług,
  - 14) KP/Z – tereny placu pieszo-jezdnego i zieleni,
  - 15) KPr/Z – tereny ciągu pieszo-rowerowego i zieleni,
  - 16) ZPc/Ws – tereny zieleni częściowo urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
  - 17) US/ZPc – tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni częściowo urządzonej,
  - 18) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - 19) ZI – zieleni izolacyjnej
  - 20) tereny komunikacji publicznej:
    - a) KD-GP – ulica główna ruchu przyspieszonego,
    - b) KD-Z – ulice zbiorcze,
    - c) KD-L – ulice lokalne,
    - d) KD-D – ulice dojazdowe.
- § 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania układu 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, dopuszczenie nieuciążliwych usług na terenach z zabudową mieszkaniową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszczenie zachowania, adaptacji i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony ulic publicznych, od których wyznaczono te linie zabudowy;
  - 5) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości 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;
  - 6) dopuszczenie zachowania, adaptacji i remontów istniejących budynków na terenie WO-CHK w pasie o szerokości od 6,0m do 20,0m od koryta rzeki Jeziorki;
  - 7) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji, urządzeń wodnych, ulic wewnętrznych na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi. Archiwizacja

tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do ..... /W.....

z dnia .....

L. dz. ....



- zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 8) wyposażenie terenów ulic lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami: KD-L i KD-D na rysunku planu w ujednoliconie elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
- 9) przeznaczenie na cele publiczne:
- a) terenów ulic publicznych,
  - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców (1I-Ko, 1I-Kz, 1I-Kd, 1I-Wu),
  - c) terenów zieleni częściowo urządzonej wzdłuż rzeki Jeziorki i Kanału Piaseczyńskiego (1-3ZPc/Ws), z publicznymi ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi, o orientacyjnym przebiegu wniesionym na rysunku planu,
- 10) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz wielorodzinnej MW w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 11) dopuszczenie lokalizowania reklam na terenach oznaczonych symbolem U, U/UA, UTR/Z, PS/UA/Z na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy wraz z jej ramą nie przekroczy  $3,0\text{m}^2$ ;
- 12) zakaz lokalizowania szyldów, szyldów reklamowych i bannerów na ogrodzeniach;
- 13) sytuowanie reklam i nośników reklamowych nieokreślonych w przepisach odrębnych dopuszcza się pod warunkami:
- a) uzgodnienia z gminą lokalizacji i formy w przypadku powierzchni reklamy większej niż  $1,0\text{m}^2$ ,
  - b) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
  - c) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
  - d) uzyskania stosownej zgody na reklamę wydanej przez zarządzającego ulicą – w przypadku pasa ulicznego - lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,
  - e) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
  - f) nie stosowania reklam o powierzchni większej niż  $10,0\text{m}^2$ ,
  - g) nie przekraczania wysokości  $6,0\text{m}$  - mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu,
  - h) stosowania kolorystyki i formy spójnej z kompozycją architektoniczną budynków;
- 14) zakaz wprowadzania na obszarze planu obiektów wieżowych;
- 15) nakaz dostosowania na terenach publicznych urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego takich, jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- § 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:**
- 1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- a) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane;
  - b) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
  - c) na terenach, gdzie nie dopuszcza się innych funkcji, jak np. w strefie szczególnej ochrony ekologicznej, istniejącą zabudowę zagrodową i tereny rolne uważa się za dopuszczalne istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu (nieprzekraczalna wysokość zabudowy  $5,0\text{m}$  i współczynnik powierzchni biologicznie czynnej  $95\%$ ),
  - d) zakaz lokalizacji nowej zabudowy i obiektów budowlanych na terenie WOCHK w odległości mniejszej niż  $20,0\text{m}$  od koryta rzeki Jeziorki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów budowlanych w strefie zagrożenia powodzią,
  - f) zakaz lokalizacji zabudowy w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK w miejscach, gdzie jej szerokość jest mniejsza niż  $100,0\text{m}$  od koryta rzeki Jeziorki,



- g) zakaz lokalizacji zabudowy w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK w odległości 100,0m od koryta rzeki Jeziorki w miejscach, gdzie szerokość tej strefy jest większa niż 100,0m,
- h) zakaz wznoszenia wszelkich budowli, w bezpośrednim sąsiedztwie Kanału Piaseczyńskiego, z wyjątkiem budowli przejazdowych o znaczeniu publicznym, do czasu przebudowy Kanału,
- i) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania nowych 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:
- ulic publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - obiektów infrastruktury technicznej,
- j) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakaz utworzenia w ramach działki własnych ogólnie dostępnych terenów wypoczynkowych w postaci zieleńców osiedlowych,
- k) na terenach objętych Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, pod warunkiem, że nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- l) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą,
- m) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych (rzeka Jeziorka i Kanał Piaseczyński), wód podziemnych i do ziemi,
  - zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,
  - zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe obszarów objętych ochroną, znajdujących się w granicach i w sąsiedztwie obszaru objętego planem (w granicach planu w rejonie rzeki Jeziorki – strefa szczególnej ochrony ekologicznej na tarasie zalewowym Jeziorki w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- nowe zagospodarowanie na działkach realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych,
  - zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- n) w zakresie ochrony urządzeń wodnych:
- zakaz odprowadzania ścieków do rowów, z wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych oraz oczyszczonych ścieków z oczyszczalni miejskiej,
  - realizacja i ochrona niezbędnej melioracji i urządzeń wodnych musi być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - inwestycje bezpośrednio związane z Kanałem Piaseczyńskim oraz inwestycje na działkach przyległych do Kanału Piaseczyńskiego należy uzgadniać z administratorem tego urządzenia,
- o) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
- zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz mas ziemnych zanieczyszczonych odpadami, w tym gruzem budowlanym,
  - nakaz ochrony wierzchniej warstwy gleby, przy wydobyciu gruntu, poprzez zabezpieczenie i oddzielenie jej od pozostałych warstw,
  - dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych z wykopu w granicach działki pod warunkiem spełnienia ochrony wierzchniej warstwy gleby oraz nie powodując zmiany stanu wody na gruntach sąsiednich,
- p) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu zapisów § 13 pkt 8,
- q) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
 05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
 Wydział Urbanistyki i Architektury  
 tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do .....

z dnia .....

L. dz. ....



- wszystkie tereny oznaczone symbolem MN, MW do terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - wszystkie tereny oznaczone symbolami MN/U do terenów mieszkaniowo - usługowych,
- 2) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz ochrony istniejących obiektów o walorach kulturowych, w tym w szczególności stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu,
  - b) wprowadzanie nowej zabudowy harmonizującej z krajobrazem otoczenia.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- 1) wskazanie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych o nr ewid. AZP 60-66/5, 60-66/6, 60-66/7, 60-66/9, 60-66/10, na obszarze których obowiązuje:
- a) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,
  - b) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w lit. a roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref,
  - c) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

§ 10. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 14 pkt 4;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej 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 wysokie 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;
  - b) dla obiektów przemysłowych, usługowych i związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy) o minimalnych spadkach niezbędnych do uzyskania odpływu wody,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
- a) minimum 100,0m od zachodniej krawędzi rzeki Jeziorki,
  - b) minimum 10,0m od linii rozgraniczających ulicy głównej ruchu przyspieszonego oraz ulic zbiorczych,
  - c) minimum 5,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszych,
  - d) minimum 6,0m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (dla zabudowy mieszkaniowej)
  - e) realizacje innego przeznaczenia niż mieszkaniowe w strefach potencjalnej uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych każdorazowo uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym;
- 7) sposób wykończenia elewacji i dachów:
- a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
  - b) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów jasnych, stonowanych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
  - c) dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;



8) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:

- a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni,
- b) o wysokości od 1,5 do 1,7m,
- c) na całym obszarze obowiązywania planu zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- d) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą, ale z przepustami w poziomie terenu zapewniającymi możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny,
- e) wjazdy na działki budowlane od ulic publicznych: lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) linie ogrodzenia od strony ulic publicznych winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających tych ulic,
- g) bramy i furtki 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,
- h) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu,
- i) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie:

- 1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi nad rzeką Jeziorką mają przeznaczenie trwałych użytków;
- 2) dla terenów znajdujących się w strefie zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
  - a) zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,

c) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód;

- 3) w strefie minimum 20,0m oraz minimum 6,0m (na terenie 3MN) od koryta rzeki Jeziorki (zgodnie z rysunkiem planu), wobec przynależności tego terenu do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zakaz zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:

- 1) przebudowę istniejących na obszarze planu ulic z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów dla:
  - a) oznaczonej symbolem 1KD-GP, ulicy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Armii Krajowej (w granicach planu, zgodnie z przebiegiem w części graficznej planu),
  - b) oznaczonej symbolem 1KD-Z, ulicy zbiorczej - ul. Chyliczkowskiej (po wschodniej stronie Armii Krajowej),
  - c) oznaczonych symbolami KD-L i KD-D, ulic lokalnych i dojazdowych,
  - d) oznaczonych symbolami KDW, ulic wewnętrznych;
- 2) wzbogacenie układu komunikacyjnego o ścieżki rowerowe i ciągi piesze KPr, oznaczone na rysunku planu;
- 3) zakaz zjazdów na posesje bezpośrednio z ulicy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP (ul. Armii Krajowej), tylko z jezdni układu serwisowego, prowadzonych wzdłuż ul. Armii Krajowej po jej wschodniej stronie;
- 4) skrzyżowania ulicy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP (ul. Armii Krajowej):
  - a) z ulicą zbiorczą – 1KD-Z (ul. Chyliczkowską),
  - b) z ulicą lokalną 2KD-L (ul. Żeromskiego) – zjazdy na prawe skrzyżowania,
  - c) z ulicą główną KD-G (ul. 17.Stycznia) - skrzyżowanie z pełnymi relacjami skrotnymi;
- 5) zakaz wprowadzania zjazdów oraz skrzyżowań innych, niż określone w pkt 3 i 4 niniejszego paragrafu oraz oznaczenia na rysunku planu;
- 6) dla odcinków ulic, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się nakaz realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....



- promień skreću pojazdu kołowego (6,0m) oraz umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 7) dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi ustala się nakaz 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 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, przy czym 20% miejsc parkingowych na poziomie terenu,
  - c) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - d) minimum 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> obiektów przemysłowych i hurtowni, składów,
  - e) minimum 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników terenów sportowych, turystycznych i rekreacyjnych;
- 8) nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej w liczbie wynikającej z ustalonych w niniejszej uchwale wskaźników;
- 9) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa ulicznego na to pozwala;
- 10) nakazuje się wyposażenie ulic w chodniki i przejścia dla pieszych;
- 11) dla nowych inwestycji wymagających pozwolenia na budowę ustala się wymóg uzyskania uzgodnienia komunikacyjnego;
- 12) nakaz przestrzegania zasad lokalizowania w pasach ulicznych reklam i nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 pkt 13 uchwały;
- 13) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów ulic wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) realizację ścieżek rowerowych zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno oraz rysunkiem planu miejscowego.
2. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości ulic w liniach rozgraniczających:

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1KD-GP (krajowa)	ul. Armii Krajowej	Główna ruchu przyspieszonego (2 jezdnie x 2 pasy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienna 21,0 - 48,0 m;</li> <li>- w granicach planu na odcinku od granic administracyjnych miasta na południu do ul. Chyliczkowskiej – część przekroju ulicy, do osi tej ulicy;</li> <li>- na fragmentach zgodnie z rysunkiem planu – dodatkowe jezdnie serwisowe po wschodniej stronie ulicy, obsługujące przyległą zabudowę;</li> <li>- zakaz lokalizacji w pasie ulicznym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>- na południe od ul. Staszica wzdłuż terenów mieszkaniowych nakaz ustawienia ekranów akustycznych.</li> </ul>
1KD-Z (powiatowa)	ul. Chyliczkowska	zbiorcza (1 jezdnia 2 pasy ruchu)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienna 8,0 – 35,0 m;</li> <li>- w granicach planu na odcinku między ul. Armii Krajowej a rzeką Jeziorką część przekroju ulicznego do osi tej ulicy;</li> <li>- zakaz lokalizacji w pasie ulicznym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ul>



			- dopuszczenie obsadzenia drzewami południowej granicy pasa ulicznego.
1KD-L (gminna)	ul. Nowo-Mazurska	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 17,0 – 18,0 m; - 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; - most nad Kanałem Piaseczyńskim.
2KD-L (gminna)	ul. Żeromskiego	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 14,0 – 45,0 m.
3KD-L (gminna)	ul. Mazurska	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- 15,0 m, - zakazy lokalizacji j.w.
4KD-L (gminna)	ul. Projektowana 1	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- 20,0 m; - zakazy lokalizacji j.w.
5KD-L (gminna)	ul. Staszica	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 12,0- 14,5 m; - zakazy lokalizacji j.w.
6KD-L (gminna)	ul. Lelewela (między ul. Staszica a ul. Projektowaną 2)	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 14,0 – 15,5 m; - zakazy lokalizacji j.w.
7KD-L (gminna)	ul. Projektowana 2 (między ul. Lelewela a ul. Armii Krajowej)	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 17,0 – 28,0 m; - włączenie do ul. Armii Krajowej poprzez rondo.
1KD-D (gminna)	bez nazwy	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 12,0 – 20,0; - na fragmencie po wschodniej stronie ulicy pojedynczy szpaler drzew do zachowania.
2KD-D (gminna)	bez nazwy – dojazd do oczyszczalni	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 11,5 – 12,0 m.
3KD-D (gminna)	bez nazwy	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	- 12,0 m, - lokalizacja placu do zawracania na zakończeniu ulicy.
4KD-D (gminna)	ul. Lelewela (między ul. Projektowaną 2 a ul. Armii Krajowej)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 14,5 – 26,0 m.
1KPr/Z (gminny)	bez nazwy	ciąg pieszo-rowerowy z zielenią	- zmienna 9,5 – 34,5 m, - wydzielić ciąg pieszy oraz ścieżkę rowerową i wprowadzić utwardzone nawierzchnie, - na pozostałym terenie wprowadzić zieleń wysoką i niską – gatunki ozdobne, zgodnie z lokalnym siedliskiem przyrodniczym.

§ 13. 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 ulicach 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;

- 3) wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, pod jezdnią, z wyjątkiem przejść poprzecznych, przy czym dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z ulicą w obrębie jezdni tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;
- 4) dopuszcza się, bez zmiany planu, zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji, ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez

Załącznik do .....

z dnia .....

L. dz. ....



operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych i budynków oraz wykonania przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami,

b) rozbudowa gminnej sieci wodociągowej w ulicach: 4KD-D (Lelewela), Nowo-Mazurskiej (1KD-L) oraz w ulicy 3KD-D,

c) utrzymanie wodociągów w ulicach:

- Staszica (5KD-L),
- przedłużeniu ul. Żeromskiego (2KD-L),
- ulicy do oczyszczalni (2KD-D),
- ulicy bez nazwy (1KD-D),

d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci ulic hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

6) w zakresie gospodarki ściekowej i wód opadowych:

a) docelowe wyposażenie terenu w kanalizację zbiorczą,

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,

d) odprowadzenie wód opadowych:

- z działek budowlanych mieszkaniowych do gruntu w granicach działki,
- z terenów ulic publicznych i placów: do sieci kanalizacyjnej, po obowiązkowym podczyszczeniu z piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych przed wlotem do kanałów deszczowych, do rowów i do studni chłonnych, do Kanału Piaseczyńskiego i do rzeki Jeziorki,

- z powierzchni utwardzonych na terenach U, PS, U/Z, UTR/Z, PS/UA/Z, U/UA - po podczyszczeniu przed wlotem do kanałów deszczowych, do rowów, do Kanału Piaseczyńskiego i do rzeki Jeziorki lub studni chłonnych,

- zachowanie, modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejącej sieci kanalizacyjnej,

e) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych po podczyszczeniu w miejscu ich powstawania,

f) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,

g) pozostałe uregulowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych 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, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki,

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 określonych w przepisach prawa energetycznego,

e) dopuszczenie budowy sieci kablowych i wewnętrznych stacji transformatorowych,



- f) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0m,
  - g) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
  - h) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
  - i) możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
- a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz indywidualne ogrzewanie jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
  - b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie 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) przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5m od gazociągu,
  - f) nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony ulicy,
  - g) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
  - h) zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia (g 400) zlokalizowanego wzdłuż północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
  - i) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnich, o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
  - j) nakaz przeniesienia w pas uliczny 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 ulic,
  - l) warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 97 z 2001r. – dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. oraz rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 139 z 1995r. – dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001r.,
  - m) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek nakaz zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 9) w zakresie telekomunikacji:
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne w oparciu o operatorów działających na tym terenie,
  - b) dopuszczenie kablowego rozprowadzenia linii abonenckich,
  - c) zakaz lokalizowania nowych masztowych stacji bazowych, przekątnikowych i innych;
- 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 odrębnych i w prawie miejscowym,
  - b) możliwość wyposażenia kilku nieruchomości, sąsiadujących ze sobą, we wspólne urządzenia służące do zbierania odpadów, o których mowa w niniejszej uchwale,
  - c) wywóz systemem zorganizowanym odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem, przy czym firmy świadczące te usługi powinny posiadać stosowne decyzje.

**URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO**  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....



§ 14. 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 następującą minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 450m<sup>2</sup> na segment domu bliźniaczego, 250m<sup>2</sup> dla działek z zabudową szeregową;
- 5) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w niniejszym paragrafie;
- 6) nakaz zachowania minimalnej szerokości działek, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
  - a) 20,0m dla działek o minimalnej powierzchni 700m<sup>2</sup>,
  - b) 14,0m dla działek o minimalnej powierzchni 450m<sup>2</sup>;
  - c) 7,0m o minimalnej powierzchni 250m (dla działek z zabudową szeregową)
- 7) ustala się minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa ulicznego wynoszący: 75°, a optymalny: 90°;
- 8) zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z ulicy głównej ruchu przyspieszonego (obwodnicy piaseczyńskiej – Armii Krajowej);
- 9) przy wydzielaniu nowych działek, na terenach przylegających do ulic publicznych, wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) zakaz podziałów terenów, niezgodnych z planem miejscowym;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK (zgodnie z rysunkiem planu), pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 16. 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: komunikacji i usług U);
- 4) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji przeznaczenia zgodnego z planem.

§ 17.1. 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 U – 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MW – 20%;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 20%;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami U/Z, UTR/Z, ZPc/U – 15%;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem U/PS, PS, PS/UA/Z, PS/UA, U/UA, U/UA/S, US/ZPc – 25%;



7) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem, a nie wymienionych w tym paragrafie – 0,1%.

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

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 zgodnie 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

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW

##### 1. Przeznaczenie:

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) tereny nieuciążliwych usług, jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone.

##### 2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

###### 1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość działki budowlanej zgodnie ze stanem istniejącym,
- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 50%,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8;

###### 2) warunki zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
- b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
- c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
- d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7;
- e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8;
- f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;

###### 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu

- a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,
- b) ustala się funkcję usługową jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, tj. zajmującą maksymalnie 30% powierzchni całkowitej zabudowy;

###### 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 pkt 1 - 10 niniejszej uchwały;

###### 5) zasady obsługi terenu komunikacyjnego:

- a) zjazdy na teren: z ulicy dojazdowej 1KD-D (bez nazwy);
- b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały;

###### 6) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu, zgodnie z § 16 uchwały;

###### 7) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN

##### 1. Przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) tereny nieuciążliwych usług, jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej;

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....



2) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczane.

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

a) minimalne wielkości działek budowlanych: 250m<sup>2</sup>, przy czym:

- przyjmuje się w uzasadnionych przypadkach tolerancję 10% w stosunku do wielkości działek,
- dopuszcza się mniejsze działki niż w/w pod warunkiem, że przed wejściem w życie tego planu miejscowego były one użytkowane jako budowlane z zabudową mieszkaniową,

b) wydzielenie mniejszych działek niż w/w wymienione jest możliwe poza wymienionym przypadkami tylko na inne cele budowlane, jak realizacja drogi, infrastruktury technicznej obszaru itp.,

c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 75%,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;

2) warunki zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),

b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,

c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,

d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,

e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,

f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu

a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczane,

b) ustala się funkcję usługową jako podstawową tj. zajmującą minimum 51% powierzchni działki; dopuszcza się, w przy-

padku braku istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce, wykorzystanie jej w 100% na funkcje usługowe z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 pkt 1 – 10 niniejszej uchwały;

5) zasady obsługi terenu komunikacyjne

a) zjazdy na teren:

- 1U: z ulicy dojazdowej 2KD-D,
- 2U: z ulic lokalnych 1KD-L, 2KD-L,
- 3U: z ulicy lokalnej 1KD-L oraz dojazdowej 3KD-D,

b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały;

6) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 16 uchwały;

7) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UTR/Z

1. Przeznaczenie:

1) tereny usług turystyki i rekreacji, jako przeznaczenie podstawowe;

2) tereny zieleni z towarzyszącą funkcją rekreacyjną, jako przeznaczenie podstawowe;

3) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczane.

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

a) minimalne wielkości działek budowlanych:

- nie ustala się,
- wskazuje się na zasadność zagospodarowania terenu w całości np. na pole golfowe, tereny sportu itp.,

b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 30%,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;



## 2) warunki zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
- b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
- c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
- d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
- e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
- f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;

## 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,
- b) ustala się równorzędne traktowanie wymienionego przeznaczenia jako podstawowego, tzn. każde z nich może stanowić na działce do 100% zagospodarowania, z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

## 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 pkt 1 – 10 niniejszej uchwały;

## 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne

- a) zjazdy na teren:
  - z ulicy lokalnej 1KD-L,
  - z ulicy zbiorczej 1KD-Z (ul. Chyliczkowskiej),
- b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały;

## 6) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 16 uchwały;

## 7) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/Z

## 1. Przeznaczenie:

- 1) tereny usług, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) tereny zieleni, jako przeznaczenie podstawowe;

## 3) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone.

## 2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

## 1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) wskazanie zagospodarowania całej wydzielonej działki oznaczonej U/Z,
- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 50%
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;

## 2) warunki zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
- b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
- c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
- d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
- e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
- f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;

## 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu

- a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;
- b) ustala się równorzędne traktowanie wymienionego przeznaczenia jako podstawowego, tzn. każde z nich może stanowić na działce do 100% zagospodarowania, z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

## 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 pkt 1 – 10 niniejszej uchwały;

## 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne

- a) zjazdy na teren U/Z z ulicy lokalnej 1KD-L,
- b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały.

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 701 75 00, fax 756 70 49

Załącznik do .....  
z dnia .....  
L. dz. ....



1. Przeznaczenie:

- 1) tereny zieleni izolacyjnej wzdłuż komunikacji, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) ciągi piesze, jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: 90%,
  - b) nakaz zachowania istniejącej zieleni oraz wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów o właściwościach pyłochłonnych,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń,
  - d) dopuszcza się nowe przejścia piesze, wzdłuż których należy zaprojektować i zrealizować estetyczne elementy małej architektury: ławki, kosze na śmieci, latarnie, itp.,
  - e) zakaz zabudowy, z wyjątkiem wiat, przystanków autobusowych, kiosków o powierzchni nie większej niż 25,0m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4,0m.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP:

1. Przeznaczenie:

- 1) tereny zieleni urządzonej wzdłuż komunikacji, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) ciągi piesze i parkingi jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: 70%,
  - b) dopuszcza się w ograniczonym zakresie lokalizację parkingów pod warunkiem za-

stosowania nawierzchni przepuszczalnych w formie kraterów z polami wypełnionymi ziemią,

- c) nakaz zachowania istniejącej zieleni oraz wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów o właściwościach pyłochłonnych,
- d) zakaz stosowania ogrodzeń,
- e) nakaz wprowadzenia estetycznych elementów małej architektury: ławek, koszy na śmieci itp.,
- f) zakaz zabudowy, z wyjątkiem wiat, przystanków autobusowych, kiosków o powierzchni nie większej niż 25,0m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4,0m.

Rozdział 4

**Ustalenia końcowe**

§ 39.1. Ustala się sposób rozstrzygnięcia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Ustala się sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały.

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

§ 41. Traci moc na danym obszarze „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 Jezioroką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza” przyjęty uchwałą nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998r.

§ 42. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

V-ce Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*mgr inż. Andrzej Swat*