

A. Małyk  
26.08.2025

Znak pisma: UiA.6727.1607.2025.MM

Piaseczno, dnia 2025-08-25

**WYPIS I WYRYS****z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Na podstawie:** art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w odpowiedzi na wniosek złożony w sprawie otrzymania wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: - pismo z dnia 21-08-2025 r., L.dz. KWEW.1304/2025/UA,

wnioskodawca: **Gmina Piaseczno, Wydział Inwestycji  
ul. Warszawska 1, 05-500 Piaseczno**

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno informuje, że na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr **1120/XXXVIII/2013 z dnia 25-09-2013** w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec dla obszaru ograniczonego ulicami: ul. Sportową, Asfaltową rzeką Jeziorką, granicą administracyjną wsi Siedliska, granicą wyznaczoną w odległości ok. 100 m od ul. Łąkowej oraz ul. Rybacką i Świętojańską (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2013 poz. 11725 z dn. 13-11-2013),

zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1207/XL/2017 z dnia 22-11-2017 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1120/XXXVIII/2013 z dnia 25.09.2013r. dla obszaru ograniczonego ulicami: ul. Sportową, Asfaltową, rzeką Jeziorką, granicą administracyjną wsi Siedliska, granicą wyznaczoną w odległości ok. 100 m. od ul. Łąkowej oraz ul. Rybacką i Świętojańską (DZ. URZ. WOJ.MAZ. poz. 11725 z dnia 13 .11. 2013 r) dla terenów urbanistycznych oznaczonych w obowiązującym mpzp symbolami 1UST i 2UST. (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2018 poz. 71 z dnia 03-01-2018) wraz z:

Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego WNP-I.4131.358.2017.JF z dnia 2017-12-21 (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2017 poz. 12473 z dnia 2017-12-28;

zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1373/LXXII/2023 z dnia 05-07-2023 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1120/XXXVIII/2013 z dnia 25 września 2013r. dla obszaru ograniczonego ulicami: ul. Sportową, Asfaltową, rzeką Jeziorką, granicą administracyjną wsi Siedliska, granicą wyznaczoną w odległości ok. 100 m. od ul. Łąkowej oraz ul. Rybacką i Świętojańską (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2023, poz. 9278 z dnia 17-08-2023)

działki ewidencyjne znajdują się w obszarze urbanistycznym oznaczonym symbolem:

Obręb ewidencyjny	Miejscowość	Numer działki ewidencyjnej	Symbol – przeznaczenie terenu
0059	Piaseczno	60/1	1UST - tereny usług sportu i turystyki
0059	Piaseczno	60/13	1UST - tereny usług sportu i turystyki
0059	Piaseczno	60/14	1UST - tereny usług sportu i turystyki I - tereny infrastruktury technicznej
0059	Piaseczno	60/3	1UST - tereny usług sportu i turystyki

Działki znajdują się w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**Sposób zagospodarowania poszczególnych terenów – opisany jest w tekście planu (załącznik nr 2).**

Integralną częścią niniejszego wypisu i wyrys jest:

- załącznik graficzny (stanowiący załącznik nr 1)
- załącznik tekstowy (stanowiący załącznik nr 2): kopia Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1120/XXXVIII/2013,
- kopia Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1207/XL/2017,
- kopia Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1373/LXXII/2023,

GLÓWNY SPECJALISTA  
mgr Małgorzata Miksa

**Otrzymuje:**

- Gmina Piaseczno, Wydział Inwestycji, ul. Warszawska 1 05-500 Piaseczno
- Aa







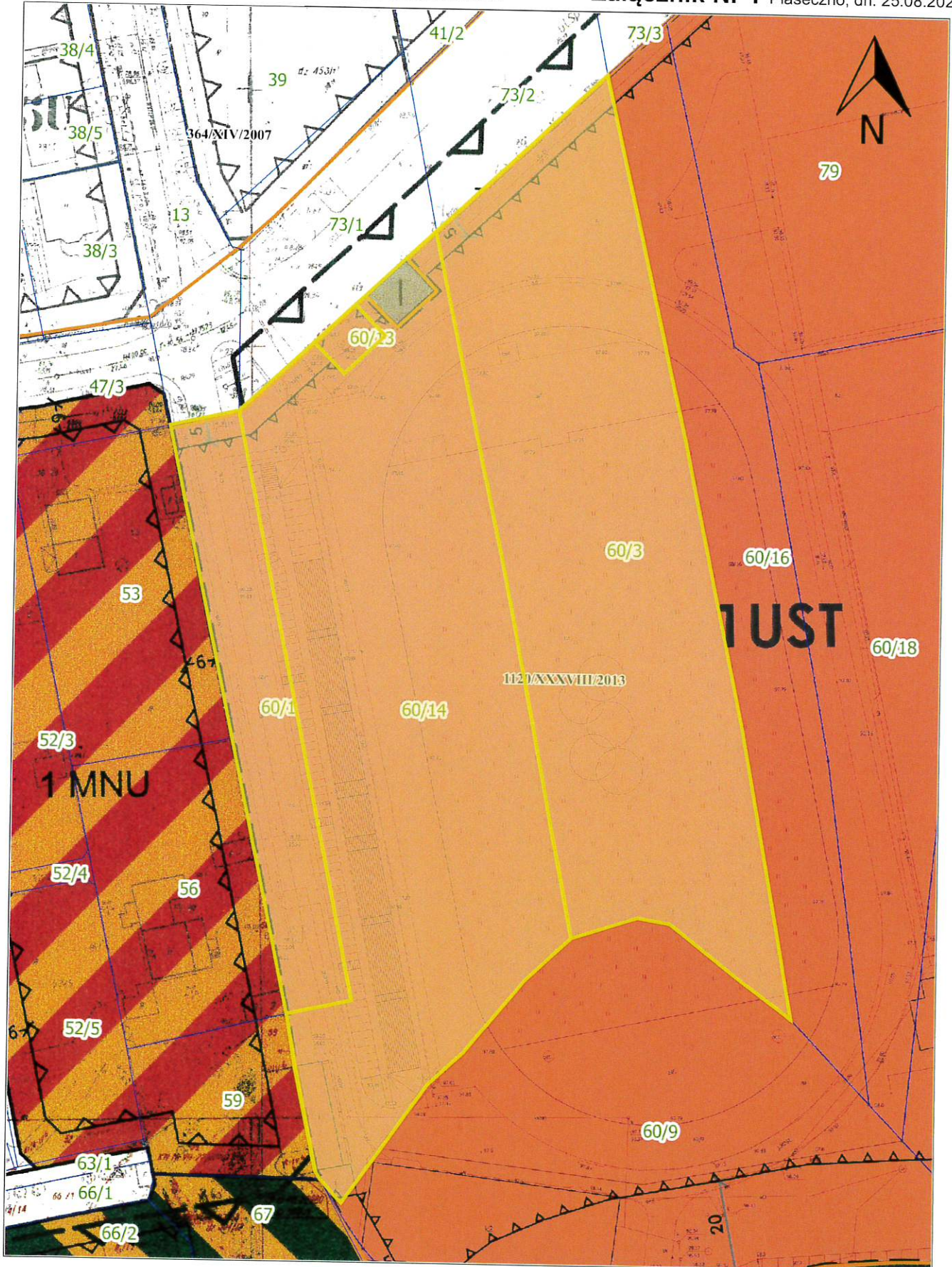
Piaseczno

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
tel. 22 70 17 551, fax: 22 756 70 9

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO  
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

UiA.6727.1607.2025.MM

Załącznik Nr 1 Piaseczno, dn. 25.08.2025



Skala: 1:1000





## Załącznik nr 2 do wypisu

1. uchwała nr: 1120/XXXVIII/2013 - MPZP części miasta Piaseczno 1
2. uchwała nr: 1207/XL/2017 - Zmiana MPZP (1120/XXXVIII/2013) części wsi Żabieniec 19
3. uchwała nr: 1373/LXXII/2023 - Zmiana MPZP (1120/XXXVIII/2013) części wsi Żabieniec i miasta Piaseczno 22
4. Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego: WNP-I.4131.358.2017.JF 24



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 listopada 2013 r.

Elektronicznie podpisany przez:  
Sławomir Parys  
Data: 2013-11-13 14:54:45

Poz. 11725

### UCHWAŁA Nr 1120/XXXVIII/2013

### RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 25 września 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec dla obszaru ograniczonego ulicami: ul. Sportową, Asfaltową rzeką Jeziorką, granicą administracyjną wsi Siedliska, granicą wyznaczoną w odległości ok. 100 m od ul. Łąkowej oraz ul. Rybacką i Świętojańską.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. poz. 647 z dnia 12.06.2012 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) w oparciu o Uchwałę Nr 992/XXXIV/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec dla obszaru ograniczonego ulicami: ul. Sportową, Asfaltową, rzeką Jeziorką, granicą administracyjną wsi Siedliska, granicą wyznaczoną w odległości ok. 100 m od ul. Łąkowej oraz ul. Rybacką i Świętojańską, 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 i części wsi Żabieniec, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) północna linia rozgraniczająca ul. Sportowej i jej przedłużenie do północno wschodniej linii rozgraniczającej drogi KDGP ( ulica Asfaltowa);
- 2) północno wschodnia linia rozgraniczająca drogi KDGP ( ulica Asfaltowa), granica administracyjna wsi Siedliska, linia wyznaczona w odległości ok. 100 m od ul. Łąkowej;
- 3) południowo-zachodnia linia rozgraniczająca ul. Rybackiej i linia prosta stanowiąca jej przedłużenie do ulicy Świętojańskiej;
- 4) oś ul. Świętojańskiej.

§ 2.1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 16,8 ha, 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 krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

## 2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

**§ 4.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu oraz ustaleniami na podstawie przepisów odrębnych:

## 1) oznaczenia liniowe:

- a) granice planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie

## 2) przeznaczenie terenów:

- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MN/Lz – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zadrzewieniami,
- c) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- d) UST – tereny usług sportu i turystyki,
- e) ZP/U – tereny zieleni częściowo urządzonej i usług;
- f) I-T - tereny infrastruktury technicznej – maszt telefonii komórkowej,
- g) I – tereny infrastruktury technicznej,
- h) RZ/US – tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinie rzeki Jeziorka i usług sportu,
- i) WS – tereny wód otwartych śródlądowych (rz. Jeziorka)
- j) ZI - zieleń izolacyjna wysoka i niska
- k) komunikacja publiczna:
  - KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego;
  - KDL – droga lokalna;
  - KDD- droga dojazdowa.

## 3) ustalenia na podstawie przepisów odrębnych:

- a) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- b) granice strefy ekologicznej,
  - c) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
- 4) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią.

§ 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 szczególnych (odrębnych) - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenami;
- 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 lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje przeważającą powierzchnię 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 działalność z wykorzystaniem urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe, i której celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi; ewentualny negatywny wpływ na otoczenie tej działalności ogranicza się do terenu bądź lokalu, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;
- 11) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć wszelką działalność (w tym inwestycje), która może powodować zanieczyszczenia środowiska, w tym usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny, oraz których uciążliwość wykracza poza granice działki, z wyłączeniem usług sportu i parkingów;
- 12) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim (grunt rodzimy), nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne; w szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żywych, grysowych i ażurowych;
- 14) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach w stosunku do powierzchni działki;
- 15) powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojeżdżających pieszych do 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 do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 19) 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;
- 20) 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;
- 21) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 22) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
- 23) 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 i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;
- 24) bannerze – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu.

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/Lz – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zadrzewieniami;
- 3) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 4) UST – tereny usług sportu i turystyki;
- 5) ZP/U – tereny zieleni częściowo urządzone i usług ;
- 6) RZ/US – tereny trwałych użytków zielonych w dolinie rzeki Jeziorki i usług sportu;
- 7) I-T - tereny infrastruktury technicznej – maszt telefonii komórkowej,
- 8) I – tereny infrastruktury technicznej,
- 9) WS – tereny wód otwartych śródlądowych (rzeka Jeziorka)
- 10) ZI – zieleń izolacyjna

## 11) tereny komunikacji publicznej:

- a) KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego,
- b) KDL - droga lokalna,
- c) KDD – droga dojazdowa

## § 7.1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład 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 i zasad:
  - a) minimalnej powierzchni działki, powstałej w wyniku scalania i podziału na której dopuszczona jest nowa zabudowa,
  - b) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) udziału powierzchni zabudowanej w powierzchni działki budowlanej;
  - d) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
  - e) maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej wysokości zabudowy;
  - f) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - g) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
  - h) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
  - i) kształtowania ogrodzeń;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) wyposażenie terenów ulic lokalnych KDL i dojazdowych KDD w ujednolicone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
- 5) zakaz realizacji wolnostojących nośników reklamowych i reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, MN/Lz, oraz na terenach zieleni i usług ZP/U, użytków zielonych RZ/US i wód otwartych wraz z przyległymi skarpami - w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 6) dopuszczenie realizacji:
  - a) szyldów, szyldów reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach oraz w linii płotu, o powierzchni nie większej niż 1m<sup>2</sup> na terenach MN i MN/Lz;
  - b) reklam, znaków informacyjno-plastycznych i nośników reklamowych na budynkach oraz w linii płotu o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> na terenach MNU, ZP/U;
  - c) reklam o powierzchni nie większej niż 10,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 6,0 m, mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu w odniesieniu do terenów US i terenu KDGP;
- 7) zakazuje się realizacji nośników reklamowych, reklam, i znaków informacyjno - plastycznych:
  - a) w odległości do 2,5 m od koron drzew dorosłych oraz do 10,0 m od pni drzew młodych;
  - b) w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy;
  - c) w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków;
  - d) na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych
  - e) stosowania sygnałów świetlnych spójnych z sygnałami wykorzystywanymi przez służby ratownicze;
- 8) zakaz wprowadzania na obszarze planu nowych obiektów wieżowych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji elektronicznej oraz służących bezpośrednio usługom sportu;

§ 8.1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikające z położenia obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Obszaru, tereny nad rzeką Jeziorką w granicach strefy ekologicznej WOChK oraz w granicach otuliny ChPK .

2. Zasady ustala się poprzez:

- 1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi,
- 2) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, w szczególności ustala się :
  - a) wzbogacanie gatunkowe istniejącej roślinności oraz adaptację szpalerów drzew wzdłuż ulic i na obrzeżach kwartałów,
  - b) dla inwestorów nakaz sadzenia jednego nowego drzewa (gatunku ozdobnego) w zamian za każde wycięte drzewo (gatunku ozdobnego) z obszaru inwestycji, lub jednego nowego drzewa (gatunku ozdobnego) za każde dwa wycięte drzewa owocowe z obszaru inwestycji,
  - c) 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 szczególnymi, za wyjątkiem:
    - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń, parkingów;
    - obiektów infrastruktury technicznej;
    - obszarów oznaczonych symbolem UST;
  - d) zakaz lokalizacji stacji paliw
  - e) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą,
  - f) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
    - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych ( rzeka Jeziorka) i do gruntu;
    - zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych,
    - nakaz realizacji nowego zagospodarowania na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych,
    - dopuszczenie zmiany ukształtowania terenu uwzględniając odprowadzenie wód powierzchniowych w ramach działki, na której te zmiany ukształtowania są dokonywane;
    - zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnnych,
  - g) w zakresie ochrony urządzeń wodnych:
    - zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do rzeki Jeziorki,
    - nakaz odprowadzania do rzeki Jeziorki wyłącznie podczyszczonych wód opadowych,
    - zakaz zmiany ukształtowania terenu (z wyłączeniem obszarów UST) na działkach bezpośrednio sąsiadujących z rz. Jeziorką, z wyjątkiem działań ratunkowych przeciwpowodziowych.
  - h) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
    - zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady – w tym gruz,
  - i) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu zapisów § 12 ust. 1 pkt 8 uchwały,

j) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

wszystkie tereny oznaczone symbolem MN, MN/Lz: do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

wszystkie tereny oznaczone symbolem UST do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

wszystkie tereny oznaczone symbolem MNU – do terenów mieszkaniowo-usługowych;

3. Zakaz zabudowy kubaturowej w granicach obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią;

4. Zakaz zabudowy kubaturowej w pasie 20m od krawędzi skarpy wzdłuż rzeki Jeziorki;

§ 9.1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez :

1) wskazanie budynku przy ulicy Świętojańskiej 43/45 (dz. nr 66/2 z obr.59), znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków ,w stosunku do którego obowiązuje zachowanie i ochrona bryły i elementów dekoracji architektonicznej obiektu, podlegającego ochronie WKZ na podstawie przepisów odrębnych.

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

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalenia i podziału, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 13 ust.1 pkt 3, 4;

2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;

3) wskaźnik powierzchni zabudowanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;

5) maksymalna wysokość zabudowy: według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;

6) dopuszczalny spadek dachu:

a) dachy dwu lub wielospadowe dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, dopuszczone dachy płaskie;

b) dla zabudowy na terenach UST i ZP/U dachy płaskie i o zmiennej geometrii;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

8) 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 pastelowych,

d) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,

e) dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; dachy płaskie – materiałem bitumicznym; dopuszczone stosowanie zieleni na dachach;

9) kształtowanie ogrodzeń:

a) jako ażurowe o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, o wysokości od 1,2 do 1,7 m, ;na terenie usług sportu zgodnie z przepisami odrębnymi ;

b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

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: lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), 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 furtki w ogrodzeniach nie mogą otwierać się na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej;
- g) nakaz lokalizacji linii ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
- h) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe lokalizowane w linii ogrodzenia;

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

- 1) przebudowę istniejących na obszarze planu ulic z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów dla oznaczonych symbolami:
  - a) KDL – dróg lokalnych,
  - b) KDD – dróg dojazdowych;
  - c) KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego :
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/Lz, MNU i UST wymóg spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych według określonych poniżej dla różnego przeznaczenia :
  - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej
  - b) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) minimum 5 miejsc parkingowych na każde 100 użytkowników na terenach UST;
- 3) nakaz realizacji potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w liczbie wynikającej z ustalonych w niniejszej uchwale wskaźników; wskazuje się konieczność zbilansowania miejsc parkingowych w granicach planu dla sytuacji ekstremalnych – imprez sportowych na terenie 1UST;
- 4) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych w granicach pasów ulicznych o minimalnej szerokości 15,0 m;
- 5) nakaz wyposażenia ulic w chodniki i przejścia dla pieszych;
- 6) obowiązek przestrzegania zasad lokalizowania w pasach ulicznych reklam i nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 ust. 1 pkt 10-13 uchwały;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów ulic wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg lokalnych (KDL) oraz po północno zachodniej stronie rzeki Jeziorki w granicach obszaru IZI;
- 9) wyznaczenie szczegółowych parametrów i sposobu zagospodarowania dróg publicznych:
  - a) KDGP:
    - nazwa ulicy – ul. Asfaltowa;
    - klasa drogi, – droga główna ruchu przyspieszonego
    - szerokość w liniach rozgraniczających oraz ustalenia dodatkowe - zmienna 61-80m (rejon skrzyżowania);
  - b) 1KDL (gminna):
    - nazwa ulicy – ul. Sportowa;
    - klasa drogi – droga lokalna;
    - szerokość w liniach rozgraniczających oraz ustalenia dodatkowe -szerokość zmienna 13 – 27 m; 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; w ramach wschodniego szerszego odcinka ulicy dopuszcza się parkowanie pojazdów.

## c) 2KDL (gminna):

nazwa ulicy – ul. Świętojańska (odcinek od ul. Sportowej do kanału prowadzącego do stawów rybnych położonych na południe od obszaru planu);

klasa drogi– droga lokalna;

szerokość w liniach rozgraniczających oraz ustalenia dodatkowe – szerokość zmienna, w granicach planu 6,3 – 11,0 m; obejmuje chodnik i ścieżkę rowerową w południowej części drogi.

## d) 3KDL (gminna):

nazwa ulicy – ul. Rybacka (projektowana droga na przedłużeniu ul. Świętojańskiej w kierunku południowo-wschodnim)

klasa drogi– droga lokalna;

szerokość w liniach rozgraniczających oraz ustalenia dodatkowe – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 17-30 m; w ramach przekroju drogi istniejące skarpy oraz ścieżka rowerowa.

nad Kanałem Przerzutowym (starym korytem rzeki Zielonej), zaliczanym do urządzeń melioracji wodnych podstawowych nakaz wykonania przekroczenia obiektem mostowym; zakaz wprowadzania w tym miejscu przepustu;

biorąc pod uwagę częste zalewanie wodami rzeki Jeziorki i Kanału Przerzutowego nakaz zapewnienia bezpieczeństwa przed wodami powodziowymi ulicy Rybackiej w całym jej przekroju;

## e) 1KDD, 2KDD, 3KDD (gminne) – ulice 1KDD i 3KDD

nazwy ulic: - 1KDD - ul. Staropolska, 2KDD– ul. Zacisze

3KDD – ul. Zagrodowa;

klasa drogi– droga dojazdowa,

szerokość w liniach rozgraniczających oraz ustalenia dodatkowe – szerokość w liniach rozgraniczających 1KDD. 3KDD – po 8,0 m.; 2KDD – 10,0 m.

## f) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z zastosowaniem następujących parametrów:

- przy długości do 30 m, szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m;
- przy długości do 150 m, szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m;
- przy długości powyżej 150 m, szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.

**§ 12.1. 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 i utrzymanie w istniejących ulicach 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 zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych i budynków oraz założenia przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami,

- b) utrzymanie wodociągów w istniejących ulicach;
  - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
  - d) realizację nowej zabudowy poprzedzić podłączeniem działki do sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie gospodarki ściekowej:
- a) sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy;
  - b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
  - c) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków,
  - d) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
- a) nowe inwestycje zgodnie z bilansem chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania oraz
  - b) nakaz dostosowania udziału powierzchni biologicznie czynnej do możliwości zagospodarowania wód opadowych, zgodnie z bilansem,
  - c) nakaz odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
  - d) nakaz zagospodarowania nadmiaru wód opadowych w granicach własnej działki przez realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające lub do kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
  - e) dopuszczenie odprowadzania nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
  - f) z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji, zabudowy usługowej, oraz innych powierzchni utwardzonych do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
  - g) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych,
  - h) nakaz wyposażenia instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające, w tym wysokosprawne separatory błota i substancji ropopochodnych;
  - i) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoju wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;
  - j) pozostałe uregulowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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) zakaz nasadzeń drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi
  - d) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
  - e) możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
- a) indywidualne ogrzewanie jako podstawowy system 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. 0,5 m 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;
- 10) w zakresie telekomunikacji:
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne
  - b) dopuszczenie lokalizacji nowych masztowych obiektów i urządzeń komunikacji elektronicznej;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz nakaz zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych i w prawie miejscowym,
  - b) wywóz systemem zorganizowanym odpadów wytwarzanych w granicach obszaru objętego opracowaniem.

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

- 1) dokonywane scalenie i podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się następującą minimalną powierzchnię działek budowlanych, powstałych w wyniku scalenia i podziału:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN i MNU – **1000m<sup>2</sup>**;
  - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/Lz – **1200m<sup>2</sup>**;
  - c) na terenach usług sportu i turystyki oraz zieleni i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami UST i ZP/U - **2000 m<sup>2</sup>**.
- 3) ustala się minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: 75°, a optymalny: 90°.
- 4) na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 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.
  - b) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów.

**§ 15.1.** Ustala się stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/Lz, MNU, UST i ZP/U - **20 %**;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: I-T, I, RZ/US, WS, ZI, KDGP, KDL, KDD – **0%**.

### Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN** :

1. Przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) usługi wbudowane w obiekty mieszkalne o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, jeden obiekt gospodarczy i jeden garaż na 2 samochody, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 3) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalenia i podziału : 1000m<sup>2</sup>;
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70 %;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej działki 30%;
  - d) maksymalna intensywność zabudowy : 0,5;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów);
  - f) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 8,0 m;
  - g) maksymalna wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa (gospodarczej, garaż) : 8,0 m;
  - h) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach 1MN, 2MN zgodnie z rysunkiem planu;
  - i) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 6 i 8;
  - j) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 8;
  - k) zakaz wycinki drzew, z wyjątkiem zasad określonych w ustaleniach z §8 ust. 2 pkt 2)b
  - l) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 9;
  - m) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 5-7;
- 2) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12 ust. 1 pkt. 1-11 uchwały;
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) zjazdy na teren 1MN, 2MN z ulicy lokalnej 2KDL oraz z dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD;
  - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt. 2 uchwały.
- 4) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały;
- 5) Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU**:

1. Przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, jako przeznaczenie podstawowe
- 2) tereny usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub wolnostojących, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) jeden obiekt gospodarczy i jeden garaż na 2 samochody, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 4) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 5) na terenach 1MNU i 2MNU parkingi dla obsługi obiektów sportowych terenu 1UST jako funkcja dopuszczona;

## 2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalenia i podziału: 1000m<sup>2</sup>;
    - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:  
70% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;  
20% dla parkingów;
    - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej działki :  
30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;  
80% dla parkingów
    - d) maksymalny intensywność zabudowy : 0,5;
    - e) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów);
    - f) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 8,0 m;
    - g) maksymalna wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa (gospodarczej, garaż): 8,0 m;
    - h) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu;
    - i) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 ust. 1 pkt. 6 i 8;
    - j) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 ust. 1 pkt. 8;
    - k) w przypadku koniecznej wycinki drzew ustala się obowiązek rekompensowania nowymi nasadzeniami w obszarze planu w ilości jedno nowe drzewo za jedno wycięte;
    - l) zachować istniejące szpalery drzew;
    - m) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 ust. 1 pkt. 9;
    - n) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt. 5-7;
  - 2) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12 ust. 1 pkt. 1-11 uchwały;
  - 3) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) zjazdy na teren 1MNU, 2MNU i 3MNU z ulicy lokalnej 1KDL oraz z dróg dojazdowych 2KDD i 3KDD;
    - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt. 2 uchwały;
  - 4) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały;
    - 1) Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały.
- § 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/Lz :
1. Przeznaczenie:
    - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, jako przeznaczenie podstawowe;
    - 2) tereny zadrzewione, jako przeznaczenie podstawowe;
    - 3) usługi wbudowane w obiekty mieszkalne na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, jeden obiekt gospodarczy i jeden garaż na 2 samochody, jako przeznaczenie dopuszczone;
    - 4) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone;
    - 5) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;
  2. Sposób zagospodarowania:
    - 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
      - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalenia i podziału: 1200m<sup>2</sup>;

- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70 %;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej działki 30%;
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów);
  - f) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 8,0 m;
  - g) maksymalna wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa (gospodarczej, garaż) 8,0 m;
  - h) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 1 MN/Lz zgodnie z rysunkiem planu;
  - i) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 6 i 8;
  - j) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 8;
  - k) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 9;
  - l) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 5-7;
- 2) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12 ust. 1 pkt. 1-11 uchwały;
  - 3) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) zjazdy na teren 1MN/Lz ulicy lokalnej 2KDL oraz ulicy dojazdowej 2KDD;
    - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt. 2 uchwały;
  - 4) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały;
  - 5) Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały.

**§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UST, 2UST**:**

**2. Przeznaczenie:**

- 1) tereny usług sportu i turystyki, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) usługi wbudowane w obiekty o funkcjach turystycznych i sportowych jako towarzyszące pod warunkiem, że stanowią one nie więcej niż 15% powierzchni użytkowej obiektów o przeznaczeniu podstawowym, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 3) budynki obsługujące, gospodarcze, wiaty, garaże itp, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 4) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone;

**3. Sposób zagospodarowania:**

- 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalenia i podziału : 2000m<sup>2</sup>;
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej działki (w tym boiska sportowe) 75%;
  - d) maksymalna intensywność zabudowy : 0,6;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu ( bez komina, anten, oświetlenia itp. elementów);
  - f) na terenie 2UST dopuszczone pozostawienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu budowy infrastruktury wynikającej z funkcji terenu i docelowego zagospodarowania terenu;
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1UST i 2UST zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w minimalnej odległości 20 m od krawędzi skarpy wzdłuż rzeki Jeziorki;
  - h) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 6 i 8; dopuszczone dachy płaskie;
  - i) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 8;

- j) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem.
  - k) zakaz wycinki drzew, z wyjątkiem zasad określonych w ustaleniach z §8 ust. 2 pkt 2)b);
  - l) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 9;
  - m) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 5-7;
  - n) wprowadzenie ekranów przeciwhałasowych na terenach KDGP, chroniących przyległą zabudowę od uciążliwości hałasu generowanego przez drogę główną ruchu przyspieszonego;
- 2) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 12 ust. 1 pkt. 1-11 uchwały;
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) zjazd na teren 1UST:  
z ulicy lokalnej IKDL;  
dopuszcza się zjazd z drogi serwisowej, usytuowanej po południowej stronie drogi KDGP;
  - b) zjazd na teren 2UST z drogi serwisowanej po południowej stronie drogi KDGP
  - c) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt. 2 uchwały;
- 4) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu:
- a) zgodnie z § 14 ust. 1 uchwały;
  - b) dopuszcza się likwidację istniejącej zabudowy na terenie 1UST i 2UST w ramach terenu wydzielonego liniami zabudowy i zmianę na inną zabudowę;
- 5) Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały.

**§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ/US, 2RZ/US:**

1. Przeznaczenie:

- 1) tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinie rzeki Jeziorki, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) przeznaczenie rekreacyjne bez obiektów kubaturowych, w tym boiska o nawierzchni ziemnej, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 3) budowa urządzeń wodnych, związanych z prowadzeniem prawidłowej gospodarki wodnej, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 4) ciągi piesze, pieszo-jezdne i infrastruktura techniczna oraz inne urządzenia liniowe dla celów publicznych, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 5) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) tereny 1RZ/US i 2RZ/US położone w dolinie rzeki Jeziorki znajdujące się w zasięgu bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% wg „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – Etap I. Rzeka Jeziorka” – obowiązują zakazy, które mogą ułatwiać ochronę przed powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi takich terenów;
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90 %;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej działki 10%;
  - d) w przypadku wprowadzenia nowych kompozycji roślinności niskiej, należy wykorzystywać gatunki roślin odpowiadające lokalnemu siedlisku roślinnemu;
  - e) wprowadzenie jednakowych elementów wyposażenia terenu (tj. ławek, latarni, koszy na śmieci itp.);
  - f) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych z nawierzchnią przepuszczalną (gruntową, żwirową)

- 2) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
  - a) zgodnie z § 12 ust. 1 pkt. 1-10 uchwały;
  - b) na wyznaczonych na rysunku planu obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią przestrzegać przepisów obowiązujących w tym zakresie;
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) zjazdy na teren z ul. Rybackiej stanowiącej drogę 3KDL, połączoną i dostępną z ul. Łąkowej;
- 4) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, z wyjątkiem urządzania boisk o nawierzchni gruntowej;
- 5) Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały.  
**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/U** :
  1. Przeznaczenie:
    - 1) tereny zielone częściowo urządzonej, jako przeznaczenie podstawowe;
    - 2) wolnostojące obiekty kubaturowe, związane z usługami sportu, jako przeznaczenie dopuszczone;
    - 3) obiekty kubaturowe związane z gospodarką wodną, jako przeznaczenie dopuszczone;
    - 4) ciągi piesze, pieszo-jezdne służące obsłudze rzeki Jeziorki, ścieżki rowerowe, jako przeznaczenie dopuszczone;
    - 5) infrastruktura obsługi technicznej terenu, jako przeznaczenie dopuszczone;
    - 6) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;
  2. Sposób zagospodarowania:
    - 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalenia i podziału: 2000 m<sup>2</sup>;
      - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70 %;
      - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej działki: 30%;
      - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym minimalnie 20m od linii rozgraniczających od strony rzeki Jeziorki;
      - e) obiekty kubaturowe usług sportu nie wyższe niż 12,0 m; minimalna wysokość 8,0 m.
      - f) intensywność zabudowy nie więcej niż 0,5
      - g) minimalna wysokość obiektów 5,0 m;
      - h) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 1ZP/U zgodnie z rysunkiem planu;
      - i) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 6 i 8;
      - j) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 8;
      - k) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 9;
      - l) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 5-7.
    - 2) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
      - a) zgodnie z § 12 ust. 1 pkt. 1-11 uchwały;
      - b) na wyznaczonych na rysunku obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią przestrzegać przepisów obowiązujących w tym zakresie;
    - 3) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
      - a) zjazdy na teren z ulicy lokalnej 2KDL;
      - b) dopuszczenie dojazdów i dojeżdź koniecznych do obsługi urządzeń wodnych i funkcji usług sportu;
    - 4) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu:
      - a) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
    - 5) Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały.

**§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS :**

## 1. Przeznaczenie:

- 1) tereny wód otwartych (rzeka Jeziorka), jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zieleni towarzysząca na przyległych do rzeki Jeziorki skarpach;
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;

## 2. Sposób zagospodarowania:

## 1) Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

## a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach zieleni: 90%;
- na terenach wód: 100%;

## b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym i biologicznym istniejącej rzeki Jeziorki;

## c) dopuszczenie połączenia komunikacyjnego między terenami 1RZ/US i 1UST nad korytem rzeki Jeziorki (pieszego lub jezdnego);

## 2) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

## a) zgodnie z § 12 ust. 1 pkt. 1-11 uchwały;

## b) na wyznaczonych na rysunku planu obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;

## 3) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

## a) z sąsiednich terenów 1ZI i 1RZ/US ;

## 4) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu:

## a) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;

## 5) Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały .

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI :**

## 1. Przeznaczenie:

## 1) tereny zieleni izolacyjnej, jako przeznaczenie podstawowe;

## 2) ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, mała architektura i infrastruktura obsługi technicznej terenu, jako przeznaczenie dopuszczone;

## 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;

## 2. Sposób zagospodarowania:

## 1) Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

## a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

## b) utrzymanie w należyтым stanie istniejącej zieleni i wzbogacenie o nowe nasadzenia (z wyjątkiem terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią) ;

## c) dopuszczenie wprowadzenia ciągu pieszego z towarzyszącą małą architekturą o charakterze rekreacyjnym, jak ławki, terenowe urządzenia do ćwiczeń itp.

## 2) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

## a) zgodnie z § 12 ust. 1 pkt. 1-11 uchwały;

## b) na wyznaczonych na rysunku planu obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią przestrzegać przepisów obowiązujących w tym zakresie;

## 3) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

## a) zjazdy na teren z drogi serwisowej, usytuowanej po południowej stronie drogi KDGP;

## 4) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu:

## a) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;

## 5) Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały .

**§ 24.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I** :

## 1. Przeznaczenie:

- 1) tereny infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe;

## 2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 8,0 m; minimalna wysokość 3,0 m;
- 2) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) zjazdy na teren z ulicy lokalnej IKDL poprzez drogę wewnętrzną na terenie IUST;
- 3) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 4) Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały.

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I-T** :

## 1. Przeznaczenie:

- 1) tereny infrastruktury telekomunikacyjnej, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe;

## 2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie lokalizacji masztów komunikacji elektronicznej dla celów łączności publicznej;
  - b) wysokość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) zjazdy na teren z drogi serwisowej, usytuowanej po południowej stronie drogi KDGP;
- 3) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 4) Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 15 uchwały.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

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

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

§ 30.1. Wraz z uchwaleniem niniejszego planu w granicach określonych w § 1 niniejszego planu traci moc „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno”, zatwierdzony Uchwałą Nr 613/LI/1998 z dnia 29 kwietnia 1998 r. i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec Etap III przyjęty Uchwałą Nr 659/XXIX/2004 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16.11.2004

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*mgr inż. Piotr Obłoz*



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 3 stycznia 2018 r.

Elektronicznie podpisany przez:

Sławomir Parys

Data: 2018.01.03 15:22:24

Poz. 71

### UCHWAŁA NR 1207/XL/2017 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 22 listopada 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1120/XXXVIII/2013 z dnia 25.09.2013r. dla obszaru ograniczonego ulicami: ul. Sportową, Asfaltową, rzeką Jeziorką, granicą administracyjną wsi Siedliska, granicą wyznaczoną w odległości ok. 100 m. od ul. Łąkowej oraz ul. Rybacką i Świętojańską (DZ. URZ. WOJ.MAZ. poz. 11725 z dnia 13 .11. 2013 r) dla terenów urbanistycznych oznaczonych w obowiązującym mpzp symbolami 1UST i 2UST.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) art. 18 ust. 2 pkt . 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym( t.j. Dz. U. 2017 poz.1875 ze zm. ) w wykonaniu Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 820/XXIX/2016 z dnia 28.12.2016r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1120/XXXVIII/2013 z dnia 25.09.2013r. dla obszaru ograniczonego ulicami: ul. Sportową, Asfaltową, rzeką Jeziorką, granicą administracyjną wsi Siedliska, granicą wyznaczoną w odległości ok. 100 m. od ul. Łąkowej oraz ul. Rybacką i Świętojańską (DZ. URZ. WOJ.MAZ. poz. 11725 z dnia 13 .11. 2013 r) dla terenów urbanistycznych oznaczonych w obowiązującym mpzp symbolami 1UST i 2UST i Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1082/XXXVII/2017 z dnia 30 .08.2017 w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 820/XXIX/2016 z dnia 28.12.2016r .

Rada Miejska w Piasecznie, stwierdza że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała co następuje :

**§ 1.** W uchwale Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1120/XXXVIII/2013 z dnia 25.09.2013r. (DZ. URZ. WOJ.MAZ. poz. 11725 z dnia 13 .11. 2013 r, wprowadza się następujące zmiany:

1. § 5 ust 1 pkt 13 otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć:

część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim (grunt rodzimy), nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych z wyłączeniem terenów UST dla których dodatkowo za powierzchnie biologicznie czynną uznaje się nawierzchnie boisk i nawierzchnie pod urządzeniami sportowymi.”

2. § 5 ust 1 pkt 16 otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„ 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 z wyłączeniem obszarów 1UST, 2UST”;

3. § 10 ust 1 pkt 6 otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„ dopuszczalny spadek dachu:

- a) dachy dwu lub wielospadowe dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej z wyłączeniem terenów UST o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, dopuszczone dachy płaskie;
- b) dla zabudowy na terenach ZP/U dachy płaskie i o zmiennej geometrii;
- c) dla terenów UST dachy płaskie , dachy o stałej i zmiennej geometrii lub inne (kopuły kolebki,...).”

4. W § 10 ust 1 pkt 8 dodaje się literę f) w brzmieniu:

„dla terenów UST dopuszcza się inne materiały odpowiednie do charakteru obiektu.”

5. W § 11 ust.1 pkt 2 litera c) otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„minimum 2 miejsca parkingowe na każde 100 użytkowników na terenach UST. „

6. W § 12 ust.1 pkt 7 dodaje się literę k) w brzmieniu:

„dla terenów UST- nakaz zagospodarowania nadmiaru wód opadowych w granicach własnej działki lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej.”

7. W § 14 ust.1 pkt 2 dodaje się podpunkt c) w brzmieniu :

„dla terenów oznaczonych symbolem UST dopuszcza się możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowymi i dopuszczonym.”

8. § 19 ust.2 pkt 2 otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„usługi wbudowane w obiekty o funkcjach turystycznych i sportowych jako przeznaczenie dopuszczone.”

9. § 19 ust.3 pkt 1 litera c) otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„ maksymalny udział powierzchni zabudowanej działki ( z wyłączeniem powierzchni boisk i nawierzchni pod urządzeniami sportowym) 75%.”

10. § 19 ust.3 pkt 1 litera d) otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„minimalna intensywność zabudowy; 0,01, maksymalna intensywność zabudowy; 0,6”

11. § 19 ust.3 pkt 1 litera e) otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„maksymalna wysokość zabudowy 20,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu ( bez komina, anten, oświetlenia itp. elementów).”

12. § 19 ust.3 pkt 4 litera a) otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„dopuszcza się możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowymi i dopuszczonym.”

**§ 2.** Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1120/XXXVIII/2013 z dnia 25.09.2013r. dla obszaru ograniczonego ulicami: ul. Sportową, Asfaltową, rzeką Jeziorką, granicą administracyjną wsi Siedliska, granicą wyznaczoną w odległości ok. 100 m. od ul. Łąkowej oraz ul. Rybacką i Świętojańską (DZ. URZ. WOJ.MAZ. poz. 11725 z dnia 13 .11. 2013 r) oraz załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu pozostający bez zmian .

**§ 3.** Integralną częścią uchwały jest :

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik do uchwały.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 5. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego .

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie

**mgr inż. Piotr Obloza**



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 sierpnia 2023 r.

Poz. 9278

Podpisany przez:  
Anna Teresa Gogolowicz  
Data: 2023-08-17 10:05:28

### UCHWAŁA NR 1373/LXXII/2023 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 5 lipca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1120/XXXVIII/2013 z dnia 25 września 2013r. dla obszaru ograniczonego ulicami: ul. Sportową, Asfaltową, rzeką Jeziorką, granicą administracyjną wsi Siedliska, granicą wyznaczoną w odległości ok. 100 m. od ul. Łąkowej oraz ul. Rybacką i Świętojańską**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 poz. 977), Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1276/LXVII/2023 z dnia 08 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1120/XXXVIII/2013 z dnia 25 września 2013 r., zmienionej Uchwałą Nr 1207/XL/2017 z dnia 22 listopada 2017 r. Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

**§ 1.** W Uchwale Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1120/XXXVIII/2013 z dnia 25 września 2013r. (DZ. URZ. WOJ.MAZ. poz. 11725 z dnia 13.11.2013 r) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec dla obszaru ograniczonego ulicami: ul. Sportową, Asfaltową, rzeką Jeziorką, granicą administracyjną wsi Siedliska, granicą wyznaczoną w odległości ok. 100 m. od ul. Łąkowej oraz ul. Rybacką i Świętojańską zmienionej Uchwałą Nr 1207/XL/2017 z dnia 22 listopada 2017 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 5 ust. 1, pkt 14 po słowach "do powierzchni działki", dodaje się: **"z wyłączeniem terenu 1UST dla którego wskaźnik ten odnosi się do działki budowlanej,**
- 2) zmienić załącznik graficzny w zakresie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w granicach terenu 1 UST.

**§ 2.** Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr 1120/XXXVIII/2013 z dnia 25 września 2013 r. pozostają bez zmian.

**§ 3.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

§ 5. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie

**mgr inż. Piotr Obłoz**



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 28 grudnia 2017 r.

Poz. 12473

Elektronicznie podpisany przez:

Sławomir Parys

Data: 2017.12.28 13:46:11



**Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.358.2017.JF**

**Wojewody Mazowieckiego**

z dnia 21 grudnia 2017 r.

dotyczy uchwały nr 1207/XL/2017 Rady Miejskiej w Piasecznie z 22 listopada 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1120/XXXVIII/2013 z dnia 25.09.2013r. dla obszaru ograniczonego ulicami: ul. Sportową, Asfaltową, rzeką Jeziorką, granicą administracyjną wsi Siedliska, granicą wyznaczoną w odległości ok. 100 m. od ul. Łąkowej oraz ul. Rybacką i Świętojańską (DZ. URZ. WOJ.MAZ. poz. 11725 z dnia 13.11. 2013 r) dla terenów urbanistycznych oznaczonych w obowiązującym mpzp symbolami IUST i 2UST.



WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.358.2017.JF

Warszawa, 21 grudnia 2017 r.

Rada Miejska w Piasecznie  
ul. Kościuszki 5  
05 - 500 Piaseczno

### Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr 1207/XL/2017 Rady Miejskiej w Piasecznie z 22 listopada 2017 r. „w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1120/XXXVIII/2013 z dnia 25.09.2013r. dla obszaru ograniczonego ulicami: ul. Sportową, Asfaltową, rzeką Jeziorką, granicą administracyjną wsi Siedliska, granicą wyznaczoną w odległości ok. 100 m. od ul. Łąkowej oraz ul. Rybacką i Świętojańską (DZ. URZ. WOJ. MAZ. poz. 11725 z dnia 13.11.2013 r) dla terenów urbanistycznych oznaczonych w obowiązującym mpzp symbolami 1UST i 2UST.”, w części dotyczącej ustaleń:

- § 1 ust. 1 uchwały, w zakresie w jakim nie wyklucza ze stosowania jej ustaleń zawartych w § 5 ust. 1 pkt 14 uchwały zmienianej;
- § 1 ust. 11 uchwały, w zakresie nowego brzmienia § 19 ust. 3 pkt 1 lit. e uchwały zmienianej w odniesieniu do sformułowania: „(...) od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten, oświetlenia itp. elementów) (...)”.

### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 22 listopada 2017 r. Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 1207/XL/2017 „w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna i części wsi Żabieniec zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1120/XXXVIII/2013 z dnia 25.09.2013r. dla obszaru ograniczonego ulicami: ul. Sportową, Asfaltową, rzeką Jeziorką, granicą administracyjną wsi Siedliska, granicą wyznaczoną w odległości ok. 100 m. od ul. Łąkowej oraz ul. Rybacką i Świętojańską (DZ. URZ. WOJ. MAZ. poz. 11725 z dnia 13.11.2013 r) dla terenów urbanistycznych oznaczonych w obowiązującym mpzp symbolami 1UST i 2UST.”.