



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 14 kwietnia 2023 r.

Poz. 4694

### UCHWAŁA NR 1296/LXVII/2023 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 15 marca 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta – Etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 1170/XXXIX/2017 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta, zmienionej uchwałą Nr 945/XLVII/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 grudnia 2021 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta – Etap II, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3.** Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszeń;
- 6) wymiarowanie odległości (w metrach);
- 7) SF1 - strefa ograniczenia wysokości zabudowy;
- 8) SF2 - strefa ograniczenia wysokości zabudowy;
- 9) rejon lokalizacji indywidualnego akcentu architektonicznego;
- 10) zabytkowe budynki objęte ochroną w planie;
- 11) rejon lokalizacji szpaleru drzew;
- 12) rejon lokalizacji usług w parterach budynków;
- 13) główne wejście do parku;
- 14) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym;

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują na obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica historycznego układu urbanistycznego miasta Piaseczna wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr A/1620 z dnia 22 stycznia 2021 r.
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
  - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska,
  - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna),
  - c) Powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie,
  - d) Powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

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

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

## Rozdział 2.

### Objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;
- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dozoru posesji oraz śmietników;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla nadwiesz** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające maksymalny zasięg usytuowania części budynku realizowanej jako nadwieszenie;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie nie mniej niż 70% lica ścian frontowych budynków, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia dominujący na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 10) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzoną od rzędnej terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych** – należy przez to rozumieć dodatkowy wskaźnik urbanistyczny, liczony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy kondygnacji nadziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 14) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 15) **nadwieszeniu** – należy przez to rozumieć wysunięcie przed lico ściany części budynku powyżej kondygnacji parteru;
- 16) **uniwersalnym projektowaniu** – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących praw osób niepełnosprawnych;

- 17) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć jednakowe elementy wyposażenia powtarzalnego, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynki) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą jak ławki, stoliki, huśtawki, przeplotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne, rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
- 18) **elementach wodnych** - należy przez to rozumieć formy wodne służące kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: oczek wodnych, ogrodów deszczowych, kanałów czy rowów;
- 19) **indywidualnym akcencie architektonicznym** - należy przez to rozumieć wyróżnienie, poprzez uformowanie (w tym indywidualną wysokość), narożnika lub innych miejsc w obrębie elewacji lub bryły budynku, jak również zastosowanie detalu architektonicznego, które skupiają uwagę obserwatorów;
- 20) **pierwotnych elementach wystroju** - należy przez to rozumieć elementy, które pochodzą z okresu budowy, w szczególności elementy architektoniczne, dekoracyjne i ozdobne, wyróżniające się przestrzennie na elewacji budynku lub na innym obiekcie, w tym historyczne materiały i kolory wykończeniowe elewacji i pokrycia dachowego, zdobienia architektoniczno - sztukatorskiego, ornamenty i inne ozdobne motywy i kształty przestrzenne oraz boniowanie, lizeny, gzymsy, opaski, attyki, wnęki, rzeźby, płaskorzeźby, figury, a także nadproża i obramowania okienne i drzwiowe wraz z historycznym rozplanowaniem i podziałem stolarki okiennej i drzwiowej.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie terenu**

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem cyfrowym i literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**;
- 2) tereny zieleni urządzonej parkowej, oznaczone symbolem **1ZP** i **2ZP**;
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolem **1KDD**, **2KDD**.
- 5) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **1KPJ**.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Dziale II niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami cyfrowo literowymi.

### **Rozdział 4.**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 8. 1. Ustala się oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszów,
2. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - 1) podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków - wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m,

2) schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych,

3) elementów odwodnienia, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

– o ile elementy te będą zlokalizowane w obszarze objętym planem.

3. Określa się w planie strefę zabudowy śródmiejskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, której granice obejmują tereny oznaczone symbolami od 1MW/U do 3MW/U.

4. Dla strefy zabudowy śródmiejskiej o której mowa w ust. 3 dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

5. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

6. Zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, szafy zasilające oświetlenie.

7. Zakazuje się lokalizacji na dachach urządzeń łączności publicznej przekraczających wysokość stanowiącą 1/3 wysokości budynku, na którym mają być realizowane.

8. Nakazuje się realizację usług w parterach budynków w rejonie lokalizacji usług w parterach budynków wskazanej na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

9. Nakazuje się kształtowanie elewacji frontowych budynków w sposób podkreślający historyczny układ działek na terenach 1MW/U i 3MW/U w miejscach wyznaczonych obowiązującą linią zabudowy.

## **Rozdział 5.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 9. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

4. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

6. Zakazuje się stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

7. Nakazuje się stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiających zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych, w celu ich użytkowego wykorzystania.

8. Ustala się nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu, lokalizacja projektowanego szpalera drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom.

§ 10. 1. Ustala się nakaz stosowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku przy czym:

1) tereny 1MW/U do 3MW/U należy traktować jako tereny mieszkaniowo - usługowe;

2) tereny 1ZP i 2ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 11. 1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie oraz powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

2. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego.

§ 12. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska,
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna),

2. W obszarach, o których mowa w ust.1 obowiązuje zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych – ustawie Prawo Wodne.

## **Rozdział 7.**

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

§ 13. 1. Wskazuje się historyczny układ urbanistyczny miasta Piaseczno wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr 8/2021 z dnia 22.01.2021 r. pod numerem A/1620.

2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań w obszarze, o którym mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Obejmuje się ochroną w planie następujące obiekty zabytkowe:

- 1) wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:
  - a) dom przy ul. Warszawskiej 2 oznaczony na rysunku planu literą A;
  - b) dom (obecnie budynek usługowy) przy placu Piłsudskiego 3 oznaczony na rysunku planu literą B;
  - c) dom przy planu Piłsudskiego 4 oznaczony na rysunku planu literą C;
  - d) kamienica przy placu Piłsudskiego 5 oznaczona na rysunku planu literą D;
  - e) mykwa przy skrzyżowaniu ul. Zgoda i ul. Rynkowa oznaczona na rysunku planu literą E;
  - f) kamienica przy ul. Sierakowskiego 7 oznaczona na rysunku planu literą F.
- 2) nie wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:
  - a) budynek dawnej łaźni przy ul. Sierakowskiego 11 oznaczony na rysunku planu literą G.

4. W stosunku do obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 3 ustala się:

- 1) nakaz:
  - a) zachowania bryły budynku,
  - b) zachowania geometrii dachu,
  - c) zachowania elewacji budynków wraz z pierwotnymi elementami wystroju, w tym balustrad balkonowych;
  - d) zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
  - e) stosowania historycznej kolorystyki elewacji,
  - f) zachowania istniejących przejść i przejazdów bramowych,
- 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, instalacji fotowoltaicznych oraz okien połaciowych wyłącznie w tylnej części dachu budynku od strony podwórzowej przy zachowaniu kątów nachylenia dachu.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 14. 1.** Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów **MW/U**:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 14 m;
- 3) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°.

3. Dla pozostałych terenów, niewymienionych w ust. 2 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 15. 1.** Wyznacza się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **1KDZ**,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami **1KDD i 2KDD**,
- 3) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **1KPJ**,
- 4) tereny zieleni urządzonej parkowej **1ZP i 2ZP**;

2. Nakaz stosowania rozwiązań projektowych, zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie.

3. Zagospodarowanie przestrzeni publicznych z wykorzystaniem detalu urbanistycznego.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

**§ 16. 1.** Ustala się publiczny układ komunikacji drogowej wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi złożony z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ, dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczonych symbolem 1KDD i 2KDD oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ.

2. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne położone poza obszarem objętym planem.

**§ 17. 1.** Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce do parkowania na każdy budynek, w którym realizowane będą lokale użytkowe.

2. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz usługowej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

3. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi

4. Ustala się nakaz realizacji miejsc do parkowania dla rowerów – nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

5. Dopuszcza się odstępianie od realizacji miejsc do parkowania wynikających z minimalnych wskaźników:

- 1) w przypadku zmiany sposobu użytkowania w obrębie zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu zlokalizowanej na terenach MW/U,
- 2) w przypadku odbudowy budynku na terenach MW/U.

**Rozdział 11.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

**§ 18.** Ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem.

**§ 19.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż  $\phi 32$ ;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,

**§ 20.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż  $\phi 40$ .

**§ 21.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z terenów zabudowy – powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;
- 2) z terenów dróg publicznych, parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, z terenów dróg publicznych, parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej - przekrój przewodu kanalizacji deszczowej – nie mniej niż  $\phi 160$ .

**§ 22.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV istniejącymi liniami kablowymi lub napowietrznymi oraz projektowanymi liniami kablowymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 3) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych.

**§ 23.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 40$ ;
- 3) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej;
- 4) przekrój przewodu sieci ciepłowniczej – nie mniej niż  $\phi 150$ ;
- 5) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
- 6) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24.** W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody oraz ustaleń określonych w §8 ust. 6 i ust. 7 oraz §13 ust. 4 pkt 2.



**§ 25.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

## **Rozdział 12.**

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

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

## **Rozdział 13.**

### **Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości**

**§ 27.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, dla terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonej na rysunku planu symbolami **1MW/U**, **2MW/U** i **3MW/U** - w wysokości 25%;
- 2) drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** – w wysokości 0%;
- 3) drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD** – w wysokości 0%;
- 4) publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** - w wysokości 0%;
- 5) zieleni urządzonej parkowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP** – w wysokości 0%.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 28.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
    - towarzyszące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i dojazdy;
  - b) uzupełniające: zieleni urządzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 80% ;
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,0;
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 5,0;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych: 3,0
  - f) maksymalna wysokość:
    - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 14 m z zastrzeżeniem, że w strefie SF1 – 11 m oraz w strefie SF2 – 13 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
  - g) geometria dachów: dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 25° do 45° i zachowaniu jednakowych spadków;
  - h) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:
    - cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach,

- tynk w odcieniach bieli, jasnych odcieniach szarości i beżu, uzupełniając dopuszcza się ciemne odcienie szarości dla podkreślenia części elewacji budynku,

- i) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w jednym budynku;
- j) nakaz realizacji usług w parterach budynków co najmniej w ich częściach zlokalizowanych od strony dróg publicznych w rejonie lokalizacji usług w parterach budynków wskazanym na rysunku planu;
- k) dla zabytkowych budynków objętych ochroną w planie obowiązują ustalenia §13 ust. 4.

**§ 29.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
- towarzyszące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i dojazdy;

b) uzupełniające:

- parking wielopoziomowy,
- zieleń urządzonej,
- ciąg pieszo-jezdny,
- ścieżki piesze, rowerowe;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 90% ;

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,5;

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 5,0;

e) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 14 m,
- zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług publicznych – 18 m,
- zabudowy usług publicznych – 25 m,
- pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;

f) geometria dachów: dowolna;

g) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:

- cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach,
- tynk w odcieniach bieli, jasnych odcieniach szarości i beżu, uzupełniając dopuszcza się ciemne odcienie szarości dla podkreślenia części elewacji budynku,

h) indywidualny akcent architektoniczny, w rejonach lokalizacji wskazanych na rysunku planu;

i) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w jednym budynku;

j) nakaz realizacji usług w parterach budynków co najmniej w ich częściach zlokalizowanych od strony dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i od strony terenów zieleni urządzonej parkowej, w rejonie lokalizacji usług w parterach budynków wskazanym na rysunku planu;

k) dopuszcza się zastosowanie nadwieszenia zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla nadwieszeń;

- l) dla nadwieszenia dopuszcza się realizację w poziomie terenu jedynie słupów konstrukcyjnych niekolidujących z urządzeniami komunikacyjnymi;
- m) nakaz zachowania ciągłości połączenia komunikacyjnego terenu 1ZP z terenem 1KPJ przez teren 2MW/U;
- n) dla zabytkowych budynków objętych ochroną w planie obowiązują ustalenia §13 ust. 4.

**§ 30.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa,
- towarzyszące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i dojazdy;

b) uzupełniające: zieleni urządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 15%,

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 85%,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,0,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,0,

e) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 14,0 m;
- pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;

f) geometria dachów:

- dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 25° do 45° i zachowaniu jednakowych spadków,
- dopuszcza się dachy płaskie,

g) materiały wykończeniowe i kolorystyka elewacji budynków:

- cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach,
- tynk w odcieniach bieli, jasnych odcieniach szarości i beżu, uzupełniając dopuszcza się ciemne odcienie szarości dla podkreślenia części elewacji budynku,

h) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w jednym budynku,

i) nakaz realizacji usług w parterach budynków co najmniej w ich częściach zlokalizowanych od strony dróg publicznych w rejonie lokalizacji usług w parterach budynków wskazanym na rysunku planu.

**§ 31.** Dla terenu zieleni urządzonej parkowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zieleni urządzonej parkowa,
- ścieżki piesze, rowerowe oraz place zabaw,
- elementy wodne;

b) uzupełniające:

- wody powierzchniowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

**§ 32.** Dla terenu zieleni urządzonej parkowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zieleń urządzona parkowa,
- ścieżki piesze, rowerowe oraz place zabaw,
- elementy wodne;

b) uzupełniające:

- wody powierzchniowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

b) ukształtowanie głównego wejścia do parku w miejscu wskazanym na rysunku planu;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

**§ 33.** Dla terenu drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: droga publiczna klasy drogi zbiorczej,
- b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) dla terenu **1KDZ** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

**§ 34.** Dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
- b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) dla terenu **1KDD** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla terenu **2KDD** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- c) szpalery drzew w rejonach lokalizacji szpalerów drzew wskazanych na rysunku planu;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

**§ 35.** Dla terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §15.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

**§ 36.** Na terenie objętym planem traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1439/XLVIII/2010 z dnia 16 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Żeromskiego, Kilińskiego, Sierakowskiego, Warszawską, Młynarską i Puławską (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 14.10.2010 nr 177 poz. 4579) wraz z późniejszymi zmianami.

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

**§ 38.** 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**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 1296/LXVII/2023  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 15 marca 2023 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta - Etap II

Orientacja na tle Gminy Piaseczno

**DOMINUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW**  
TERENY MIESZKANIOWE  
- Tereny mieszkaniowa wielorodzinna (MW)  
TERENY USŁUG  
- Tereny usług publicznych (UP)  
- Preferowane rejon rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych  
TERENY WÓD OTWARTYCH  
- Tereny cieków wodnych - rzek  
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO  
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków  
- Inne cenne obiekty do zachowania  
- Obiekty architektoniczne  
- Zespoły urbanistyczne i ruralistyczne

**POLITYKA PRZESTRZENNA**  
STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ  
- A 1-4 Strefa intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego  
- B 1-5 Strefa ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej  
- C 1-4 Strefa ekstensywnego rozwoju mieszkaniowa jednorodzinna i usług turystycznych  
- Strefa śródmiejska miasta Piaseczno  
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZESZTAŁCEN  
- Obszary wymagające rewitalizacji

**Legenda**  
Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu  
- granica obszaru objętego planem  
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania  
- obowiązujące linie zabudowy  
- nieprzekraczalne linie zabudowy  
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla nadwieszeń  
- wymiarowanie odległości (w metrach)  
- SF1 - strefa ograniczenia wysokości zabudowy  
- SF2 - strefa ograniczenia wysokości zabudowy  
- rejon lokalizacji indywidualnego akcentu architektonicznego  
- zabytkowe budynki objęte ochroną w planie  
- rejon lokalizacji szpaleru drzew  
- rejon lokalizacji usług w parterach budynków  
- główne wejście do parku  
Przeznaczenie terenu:  
- MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług  
- ZP - teren zieleni urządzonej parkowej  
- KDZ - teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej  
- KDD - teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej  
- KPJ - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego  
Oznaczenia graficzne obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych  
- granica historycznego układu urbanistycznego miasta Piaseczna wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr A/1620 z dnia 22 stycznia 2021 r.  
Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:  
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska  
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna)  
- Powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie  
- Powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
części miasta Piaseczno dla rejonu centrum miasta - Etap II

RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 1296/LXVII/2023

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 15 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
UWAGI Z PIERWSZEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU ZGŁASZANE DO 23.09.2022										
1.	23.09.2022	Gmina Wyznaniowa Żydowska w Warszawie	1. Dopuszczenie dla budynku stanowiącego mykwę (na rysunku planu oznaczony literą „E”) nadbudowy, i w jej ramach zmiany bryły budynku i jego elewacji.	52/6 obręb 20	Budynek mykwy wpisany do gminnej ewidencji zabytków i objęty ochroną w planie oznaczony na rysunku planu literą „E” Zasady ochrony w §13 ust. 4 o treści: „4. W stosunku do obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 3 ustala się: 1) nakaz: a) zachowania historycznej wysokości zabytku; b) zachowania bryły budynku, c) zachowania geometrii dachu, d) zachowania elewacji budynków wraz z pierwotnymi elementami wystroju, w tym balustrad balkonowych;		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Budynek mykwy stanowi świadectwo dziedzictwa kulturowego, jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków, wobec czego został objęty ochroną w planie, podobnie jak inne budynki, np. niska zabudowa przy Rynku. Projekt planu z zawartymi w nim zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego uzyskał pozytywne uzgodnienie z konserwatorem zabytków.

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					e) zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych, f) stosowania historycznej kolorystyki elewacji, g) zachowania istniejących przejść i przejazdów bramowych, 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, instalacji fotowoltaicznych oraz okien połaciowych wyłącznie w tylnej części dachu budynku od strony podwórzowej przy zachowaniu kątów nachylenia dachu.”					
			2. Ustalenie 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny dla nieruchomości.	52/6 obręb 20	Wskaźniki miejsc do parkowania w §17 ust. 1 pkt 1 o treści: „1) minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;”		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskaźnik zastosowany w planie wynika wprost z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego plan miejscowy nie może naruszać.
			3. Wprowadzenie na terenie nieruchomości (we wschodnim narożniku) dodatkowego „indywidualnego akcentu architektonicznego”, który jednocześnie będzie mógł stanowić dominantę wysokościową o wysokości do 21 m i dostosowanie	52/6 obręb 20	Definicja w §6 ust. 1 pkt 17 o treści: „17) indywidualnym akcencie architektonicznym - należy przez to rozumieć wyróżnienie, poprzez uformowanie (w tym indywidualną wysokość), narożnika lub innych miejsc w obrębie elewacji lub bryły budynku, jak również		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Na rysunku planu wskazano obligatoryjne miejsca wymagające podkreślenia (wejście do parku i zakończenie ulicy Zgoda). Brak symbolu akcentu nie wyklucza możliwości wyróżnienia narożnika działki zgodnie z przywołaną definicją, w tym wyróżnienie wysokością w ramach dopuszczonych



L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			wskaźnika intensywności zabudowy.		zastosowanie detalu architektonicznego, które skupiają uwagę obserwatorów;”					maksymalnych wysokości dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Definicja indywidualnego akcentu architektonicznego nie wskazuje, że ma on stanowić dominantę wysokościową.
			4. Oznaczenie na rysunku planu obszaru na którym indywidualny akcent architektoniczny może być zlokalizowany.	-	-		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskazane na rysunku planu symbole indywidualnego akcentu architektonicznego w sposób jednoznaczny wskazują miejsce wymagające podkreślenia takim akcentem. Są to główne wejście do parku oraz zakończenie ulicy Zgoda.
UWAGI Z DRUGIEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU ZGŁASZANE DO 6.02.2023										
2.	3.02.2023	E.R.	Jestem przeciwko dopuszczeniu zabudowy usługowej do wysokości 18 m, zabudowy użyteczności publicznej do wysokości 25 m przy jednoczesnym założeniu zabudowy działek na poziomie 90%, brakowi zieleni (tylko 1 szpaler), odcięciu od parku miejskiego i utracie dotychczasowego zabytkowego charakteru zabudowy. Powyższe oznacza agresywny kierunek rozwoju miasta, pozbawienie mnie miejsc do odpoczynku wśród	-	Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U. Szpalery drzew – w terenie 1KDD i 2KDD		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Planowane wysokości do 18 m i 25 m dotyczą terenu 2MW/U, gdzie planowana jest realizacja sali widowiskowej, która ze względu na specyfikę takich obiektów wymaga podwyższonej wysokości, przynajmniej na części obiektu. Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne ograniczenia w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			zieleni i pozbawienie mnie spokoju w mieście.							ograniczenia dla zabudowy terenu. Planowane wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Szpaler drzew zaprojektowano w dwóch ulicach, to znaczy we wszystkich których szerokość pozwala na realizację szpaleru. Zabudowa kwartału między centrum a parkiem dopuszczona była w obowiązujących planach. W projekcie planu nie zakłada się odcięcia od parku, wręcz przeciwnie, projektowana zabudowa z obowiązkiem lokalizacji usług w parterach pozwoli na powiązanie parku z miastem. W projekcie ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego. Ochroną objęto dodatkowo budynek dawnej łaźni. Wskaźniki dla zabudowy zostały dostosowane do charakteru miejsca, szczególnie w zakresie wysokości zabudowy na terenie 1MW/U, gdzie występuje koncentracja zabytkowych obiektów.
3.	3.02.2023	Klub Konfederacji Piaseczno	1. Sprzeciw budzi ograniczenie miejsc parkingowych w rejonie centrum miasta – likwidacja parkingu urzędowego oraz	-	parking urzędowy w granicy terenu 2MW/U, ul. Rynkowa – teren 1KDD, ul. Zgoda – tereny 2KDD i 1KPJ		nieuwzględniona		nieuwzględniona	W projekcie planu nie ogranicza się miejsc parkingowych. Na terenie 2MW/U wskazano jako przeznaczenie uzupełniające

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Nowa Nadzieja Oddział Piaseczyński Ruch Narodowy Oddział Warszawski	miejsce w ul. Rynkowej, brak miejsc parkingowych w poziomie parteru (problem dla osób niepełnosprawnych). Planowane ograniczenia można zrekomensować wyznaczeniem miejsc parkingowych w działce wzdłuż ul. Zgoda.							parking wielopoziomowy. Dodatkowo na każdym terenie przeznaczonym do zabudowy dopuszczone zostały miejsca parkingowe, które mogą być realizowane w poziomie terenu.
			2. Sprzeciw dla planowanego odcięcia Parku Miejskiego od Rynku. Proponuje się poszerzenie ul. Rynkowej, jako jedynej formy dojścia do parku z rynku, nawet kosztem obecnych budynków oraz zniwelowanie skutków zabudowy przestrzeni między rynkiem a parkiem poprzez wprowadzenie przeszklonych parterów w budynkach.	-	ul. Rynkowa – teren 1KDD, przestrzeń między rynkiem a parkiem – teren 2MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Poszerzenie ulicy Rynkowej (teren 1KDD) niesie zbyt duże konsekwencje finansowe dla gminy. Jej obecna szerokość ok. 14 m jest wystarczająca. Zapisy dotyczące wyglądu elewacji budynku nie dopuszczają realizacji szklanych elewacji, jednak szkło może się pojawić w formie witryn, okna lub drzwi.
			3. Sprzeciw dla ograniczenia wymiany świeżego powietrza przez odcięcie Parku Miejskiego 25-metrowym budynkiem z salą kinowo-teatralną. Proponuje się nowoczesne rozwiązania w budownictwie, które pozytywnie wpływają na ograniczenie temperatury w centrum, np. specjalistyczne trawy na dachu budynku, które obniżają temperaturę w	-	Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy wskazuje na graniczną wartość. Zastosowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy nie powoduje też konieczności tworzenia ciągłej pierzei zabudowy postrzeganej jako bariera dla wymiany powietrza. Projekt planu nie wyklucza możliwości stosowania nowoczesnych rozwiązań w budownictwie,

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			mieście i oczyszczają powietrze.							które będą przesądzone na etapie konkursu architektonicznego.
4.	6.02.2023	E.G.-K.	1. Sprzeciw dla dopuszczenia zabudowy usługowej do wysokości 18 m, zabudowy użyteczności publicznej do 25 m, co doprowadzi do utraty zabytkowego charakteru tego obszaru. Budowa wysokiego budynku z uwagi na koszty budowy i eksploatacji może nadwyrężyć fundusze gminy.	-	Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskazany zapis o wysokości dotyczy tylko terenu 2MW/U. Został uzgodniony z konserwatorem zabytków, który uzgadnia plan pod kątem kształtowania zabudowy. Projekt planu daje podstawę do zrealizowania inwestycji. Natomiast temat kosztów inwestycji nie należy już do zakresu ustaleń planu miejscowego.
			2. Sprzeciw dla dopuszczenia wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy umożliwiających budowanie kilku kondygnacji podziemnych, co może powodować obniżenie wód gruntowych, a co za tym idzie obumieranie roślinności w pobliskim parku	-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskaźnik intensywności zabudowy został powiązany ze wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej. Każda budowa odbywa się na podstawie pozwolenia na budowę i zgodnie z prawem nie może wpływać na wody gruntowe poza granicami własnej działki.
			3. Sprzeciw dla wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 5%, maksymalnej powierzchni zabudowy 90%, co oznacza praktycznie brak zieleni ze wszystkimi tego konsekwencjami np. niebezpieczeństwo podtopień,	-	Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne ograniczenia w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			oznacza niejako odcięcie od parku miejskiego							ograniczenia dla zabudowy terenu.
5.	6.02.2023	K.K.	1. Sprzeciw dla dopuszczenia zabudowy usługowej do wysokości 18 m, zabudowy użyteczności publicznej do 25 m, co doprowadzi do utraty zabytkowego charakteru tego obszaru. Budowa wysokiego budynku z uwagi na koszty budowy i eksploatacji może nadwyrężyć fundusze gminy.	-	Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskazany zapis o wysokości dotyczy tylko terenu 2MW/U. Został uzgodniony z konserwatorem zabytków, który uzgadnia plan pod kątem kształtowania zabudowy. Projekt planu daje podstawę do zrealizowania inwestycji. Natomiast temat kosztów inwestycji nie należy już do zakresu ustaleń planu miejscowego.
			2. Sprzeciw dla dopuszczenia wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy umożliwiających budowanie kilku kondygnacji podziemnych, co może powodować obniżenie wód gruntowych, a co za tym idzie obumieranie roślinności w pobliskim parku	-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskaźnik intensywności zabudowy został powiązany ze wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej. Każda budowa odbywa się na podstawie pozwolenia na budowę i zgodnie z prawem nie może wpływać na wody gruntowe poza granicami własnej działki.
			3. Sprzeciw dla wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 5%, maksymalnej powierzchni zabudowy 90%, co oznacza praktycznie brak zieleni ze wszystkimi tego konsekwencjami np. niebezpieczeństwo podtopień,	-	Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne ograniczenia w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			oznacza niejako odcięcie od parku miejskiego							ograniczenia dla zabudowy terenu.
6.	6.02.2023	D.D.	1. Wprowadzić nakaz realizacji placu przed nowym budynkiem w celu zaakcentowania wejścia do parku miejskiego na osi budynku Poniatówki poprzez kształtowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wycofanie parteru budynku.	-	Teren 2MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Projekt zawiera nieprzekraczalne linie zabudowy, co pozwala na ukształtowanie placu zgodnie z uwagą. Wskazuje też na wysokości wejścia do parku rejon lokalizacji indywidualnego akcentu architektonicznego, który może przybrać formę placu. Konserwator zabytków we wnioskach do planu nie wskazywał na konieczność ustalenia tego elementu i uzgodnił przedstawiony projekt planu. Planowana na tym obszarze zabudowa ma zostać wyłoniona w drodze konkursu architektonicznego. Zagadnienie uformowania placu na wejściu do parku może stanowić zalecenie gminy zawarte w warunkach konkursu na zabudowę kwartału.
			2. Wskazanie na rysunku planu oznaczenia dotyczącego nakazu zachowania/realizacji w parterze budynku przejścia/pasażu symbolizującego dawną trasę dojścia pomiędzy średniowiecznym rynkiem	-	Teren 2MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Konserwator zabytków we wnioskach do planu nie wskazywał na konieczność ustalenia tego elementu i uzgodnił przedstawiony projekt planu. Planowana na tym obszarze zabudowa ma zostać wyłoniona

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			miejskim a historycznym budynkiem Poniatówki.							w drodze konkursu architektonicznego. Zagadnienie to może stanowić zalecenie gminy zawarte w warunkach konkursu na zabudowę kwartału.
			3. Dodanie nakazu realizacji ogólnodostępnego „tarasu widokowego” na dachu na minimum 30% jego powierzchni, czyli ukształtowanie dachu płaskiego od strony parku miejskiego najlepiej na terenie 1MW/U oraz 2MW/U.	-	Tereny 1MW/U, 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Projekt planu umożliwia realizację tego typu obiektu, jednak nie należy ustalać takiej inwestycji w formie nakazu.
			4. Należy wprowadzić zakaz grodzenia w celu udostępnienia przestrzeni spacerowej dla mieszkańców.	-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Tematyka ogrodzeń pozostaje poza zakresem planu miejscowego. Obecnie ogrodzenia mogą być unormowane tylko w tzw. uchwale krajobrazowej.
			5. Należy wprowadzić nakaz realizacji przejść bramnych w nowych budynkach jako kontynuacja XIX-wiecznego budownictwa w Piasecznie.	-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Projekt zachowuje istniejące przejścia, a wskazując realizację zabudowy śródmiejskiej w powiązaniu z obowiązującą linią zabudowy daje możliwość realizacji przejść bramnych. Konserwator zabytków we wnioskach do planu nie wskazywał na konieczność ustalenia tego elementu i uzgodnił przedstawiony projekt planu.

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			6. Wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy na terenie 2MW/U na całej długości od strony ul. Sierakowskiego	-	Teren 2MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Konserwator zabytków uzgodnił projekt planu z tak ukształtowaną linią zabudowy. Nie ma potrzeby takiego ustalenia.
			7. Wprowadzenie dodatkowego oznaczenia „rejonu lokalizacji indywidualnego akcentu architektonicznego” na narożniku ulicy Rynkowej i Sierakowskiego od strony rynku w celu ukierunkowania osi widokowej. Będzie to nawiązanie do historycznej drogi łączącej kościół, rynek, Poniatówkę.	-	Teren 2MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Konserwator zabytków we wnioskach do planu nie wskazywał na konieczność ustalenia tego elementu. Planowana na tym obszarze zabudowa ma zostać wyłonią w drodze konkursu architektonicznego. Zagadnienie to może stanowić zalecenie w warunkach konkursu na zabudowę kwartału.
			8. Należy zachować na elewacjach podziały wynikające z parcelacji poprzez nakaz wykazania na elewacjach jednoznacznych linii podziału oryginalnych nieruchomości.	-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Takie ustalenie o podkreśleniu historycznego układu działek na elewacji frontowej zostało zawarte dla terenów 1MW/U i 3MW/U, gdzie ustalono obowiązującą linię zabudowy. Dla terenu 2MW/U ustalając nieprzekraczalną linię zabudowy zrezygnowano z tego wymogu.
			9. Należy wprowadzić nakaz podkreślenia wejścia bramnego ryzalitem oraz wychodzącą lukarną zespoloną z tym ryzalitem	-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Konserwator zabytków we wnioskach do planu nie wskazywał na konieczność ustalenia tego elementu i uzgodnił przedstawiony projekt planu.
			10. Dodanie zapisu dopuszczającego współczesną	-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Konserwator zabytków uzgodnił projekt planu pod



L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			architekturę różniącą się materiałem od oryginalnych budynków z nakazem dostosowania się do formy otaczających budynków zabytkowych (przeważnie dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym i ryzalitem nad wejściem bramnym).							kątem kształtowania zabudowy, w tym realizację zabudowy o innych niż wskazane w uwadze parametrach.
			11. Budynek przy pl. Piłsudskiego 5 jako wzór dla kontynuacji nowej architektury posiadająca ważny detal – ryzalit, lukarna, przejazd bramny usytuowany osiowo względem działki ewidencyjnej. Nowa zabudowa jest zobligowana do korzystania z tego dorobku.	-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Konserwator zabytków uzgodnił projekt planu pod kątem kształtowania zabudowy, w tym realizację zabudowy o innych niż wskazane w uwadze parametrach.
7.	6.02.2023	M.W.	1. Nieakceptowalne ustalenie maksymalnej zabudowy odpowiedni do wysokości 18 m dla usług i do 25 m dla budynków użyteczności publicznej, co nie konweniuje z architekturą centrum i jego zabytkowym charakterem.		Teren 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Planowane wysokości do 18 m i 25 m dotyczą terenu 2MW/U, gdzie planowana jest realizacja sali widowiskowej, która ze względu na specyfikę takich obiektów wymaga podwyższonej wysokości, przynajmniej na części obiektu. Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości. Konserwator zabytków uzgodnił projekt planu pod kątem kształtowania zabudowy,

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										w tym realizację zabudowy o wskazanych parametrach.
			2. Nieakceptowalne założenie zabudowy działek na poziomie 90%, co pozostaje w sprzeczności z aktualnymi trendami w zakresie warunków środowiskowych.		Teren 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne ograniczenia w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu. Planowane wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
			3. Nieakceptowalne ograniczenie zieleni, co pozostaje w sprzeczności z aktualnymi trendami w zakresie warunków środowiskowych.	-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne wymagania w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu, a tym samym dopuszczano zupełny brak zieleni.
			4. Nieakceptowalne ustalenie nowej zabudowy odcinającej centrum od parku miejskiego, co stoi w sprzeczności z aktualnymi trendami w	-	Teren 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zabudowa kwartału między centrum a parkiem dopuszczona była w obowiązujących planach. W projekcie planu nie zakłada się odcięcia od parku,

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			zakresie aerodynamiki miast i zagadnień związanych z klimatem miejskim, spowoduje ograniczenie w zakresie przepływu powietrza przez zabudowę.							wręcz przeciwnie, projektowana zabudowa z obowiązkiem lokalizacji usług w parterach pozwoli na powiązanie parku z miastem. Zastosowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy nie powoduje konieczności tworzenia ciągłej pierzei zabudowy postrzeganej jako bariera dla wymiany powietrza.
8.	6.02.2023	A.G.	1. Należy zwiększyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do planowanych inwestycji. Skwer miał pełnić funkcję rekreacyjną, a został pozbawiony zieleni wysokiej i wybetonowany. Zrealizowanie dodatkowych budynków o tak dużej kubaturze jeszcze bardziej ograniczy wymianę powietrza. Powstanie wyspa cieplna. Historycznie w centrum Piaseczna na szlaku Perełki było jezioro, bagna i stawy. Betonowanie miasta przyniesie katastrofalne skutki.	-	Tereny 2MW/U, 3MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne wymagania w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy na terenach przy skwerze. Planowane wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
			2. Planowane inwestycje wiążą się z wprowadzeniem do centrum miasta ruchu dodatkowych pojazdów, które pogorszą warunki	-	Obszar planu.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zabudowa tego obszaru zabudową wielorodzinną i usługową dopuszczona była w obowiązujących planach. Obecny projekt planu nie

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			komunikacyjne oraz pogorszą warunki życia okolicznych mieszkańców przez wzrost zanieczyszczenia powietrza.							wprowadza istotnych zmian w zagospodarowaniu terenu.
9.	6.02.2023	W.N.-P.	1. Budynki o wysokości 18 m i 25 m w tej strefie będą jedynymi i nie pasują ani do charakteru centrum ani do zabytkowego charakteru tej przestrzeni.	-	Wskazane zapisy dotyczą terenu 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Planowane wysokości do 18 m i 25 m dotyczą terenu 2MW/U, gdzie planowana jest realizacja sali widowiskowej, która ze względu na specyfikę takich obiektów wymaga podwyższonej wysokości, przynajmniej na części obiektu. Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości. Konserwator zabytków uzgodnił projekt planu pod kątem kształtowania zabudowy, w tym realizację zabudowy o wskazanych parametrach.
			2. Ograniczenie zieleni w części miasta mocno już wybetonowanej nie wydaje się słusznym pomysłem.	-	Tereny 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wskaźniki zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne wymagania w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu, a tym samym dopuszczano zupełny brak zieleni. Planowane wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										zagospodarowania przestrzennego. Obszar planu obejmuje kwartały zabudowy śródmiejskiej. W projekcie planu wskazano minimalne wymogi, które wynikają z charakterystyki śródmiejskiego sposobu zagospodarowania terenu.
			3. Zabudowa i odcięcie centrum od parku pozostaje w sprzeczności z ideą zabytkowego miasta, w którym łączy się walory klimatyczne, ekologiczne, a także zwiększy się ruch i potrzeby parkowania.	-	Teren 2MW/U.		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Zabudowa tego obszaru zabudową wielorodzinną i usługową dopuszczona była w obowiązujących planach. Obecny projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w zagospodarowaniu terenu w stosunku do obowiązującego planu, a tym samym możliwe zwiększenie ruchu czy potrzeb parkowania nie wynika z projektu planu. W projekcie planu nie zakłada się odcięcia od parku, wręcz przeciwnie, projektowana zabudowa z obowiązkiem lokalizacji usług w parterach pozwoli na powiązanie parku z miastem. Zastosowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy nie powoduje konieczności tworzenia ciągłej pierzei zabudowy postrzeganej jako bariera dla wymiany powietrza.

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
10	6.02.2023	M.S.-K.	1. Zaproponowana uchwała zawiera ogólne zapisy, niedoprecyzowane i niepełne, co pozwala na dowolność interpretacji danych postanowień.	-	1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 1KDD, 1ZP		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Projekt planu został przygotowany zgodnie z przepisami, które wskazują wymagany zakres ustaleń planu miejscowego. Brak odniesienia w uwadze do konkretnych ustaleń projektu.
			2. Doprecyzowanie §17 pkt 8 o szpalerach drzew poprzez ustalenie minimalnej ilości drzew oraz ich wysokości.	-	§9 ust. 8 o treści: „8. Ustala się nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu, lokalizacja projektowanego szpalera drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom.”		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Nie ma wymogów prawnych co do precyzyjności zapisów o szpalerach drzew. Zbyt precyzyjny zapis może uniemożliwić realizację szpalera ze względu na zastane warunki w terenie, szpalery mają stanowić wyposażenie ulicy, więc mogą kolidować z infrastrukturą podziemną, zjazdami, itp.
			3. Uchwała powinna zawierać zapisy dotyczące ochrony przed hałasem. W związku z planowaną zabudową nastąpi emisja hałasu, która będzie miała negatywny wpływ na środowisko i będzie uciążliwa dla obecnych mieszkańców.	-	§10 – ustalenia dotyczące hałasu o treści: „§ 10. 1. Ustala się nakaz stosowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku przy czym: 1) tereny 1MW/U do 3MW/U należy traktować jako tereny mieszkaniowo – usługowe; 2) tereny 1ZP i 2ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe. 2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uchwała zawiera te ustalenia w §10. Zabudowa tego obszaru zabudową wielorodzinną i usługową dopuszczona była w obowiązujących planach. Obecny projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w zagospodarowaniu terenu w stosunku do obowiązującego planu.

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.”					
			4. Doprecyzować zapisy dotyczące wysokości zabudowy, którą należy mierzyć od rzędnej terenu istniejącego w obrysie budynku/obiektu.	-	§6 ust. 1 pkt 11 – definicja wysokości zabudowy o treści: „11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć: a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, b) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzona od rzędnej terenu w obrysie obiektu do najwyżej położonego punktu tego obiektu;”		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Sposób liczenia wysokości budynków został określony w rozporządzeniu – akcie prawa, z którym plan miejscowy musi być zgodny. Ustalona definicja wysokości innych obiektów budowlanych jest wystarczająco precyzyjna.
			5. Zmiana współczynnika miejsc postojowych dla usług na minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy.	-	§17 ust. 1 pkt 2 - ustalenia dotyczące minimalnych wskaźników miejsc do parkowania o treści: „2) minimum 1 miejsce do parkowania na każdy budynek, w którym realizowane będą lokale użytkowe.”		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Niski wskaźnik miejsc postojowych dla zabudowy usługowej wynika z polityki parkingowej gminy. Obszar planu położony jest w ścisłym centrum miasta, gdzie we wszystkich przylegających ulicach zostały wyznaczone publiczne płatne miejsca parkingowe, które mają zapewnić obsługę terenu centrum i nie powodować konieczności realizacji miejsc na działkach tworzących kwartały zabudowy.
			6. Doprecyzować pojęcie „odbudowy”. Brak definicji	-	§17 ust. 5 pkt 2 - ustalenia dotyczące minimalnych		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Pojęcie odbudowa posiada swoją legalną definicję w

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			może skutkować obchodzeniem przez inwestora wymogu zapewnienia miejsc parkingowych		wskaźników miejsc do parkowania w przypadku odbudowy budynku na terenach MW?U.					ustawie – akcie prawa, z którym plan miejscowy musi być zgodny. Pojęciem odbudowa posługuje się ustawa Prawo budowlane oraz ustawa o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.
			7. Zmienić wskaźniki dla 1MW/U na następujące: - wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 25% - wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na 60% - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych na 2,4 - maksymalna wysokość – do IV kondygnacji nadziemnych	-	§28 pkt 2 - zasady dla terenu 1MW/U o treści: „2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 10%; b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 80% ; c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,0; d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 5,0; e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych: 3,0 f) maksymalna wysokość: - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 14 m z zastrzeżeniem, że w		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Planowane wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wskaźniki PBC i PZ zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne wymagania i ograniczenia w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu. Przyjęta wysokość zabudowy do 14 m wraz z dachami spadzistymi wykluczają realizację więcej niż IV kondygnacji nadziemnych.



L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					strefie SF1 – 11 m oraz w strefie SF2 – 13 m, - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,”					
			8. Zmienić wskaźniki dla 2MW/U na następujące: - wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 25% - wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na 60% - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych na 2,4 - maksymalna wysokość – do IV kondygnacji nadziemnych - maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 14 m, maksymalnie IV kondygnacje nadziemne - maksymalna wysokość zabudowy usługowej z wyłączeniem usług publicznych – 16 m - maksymalna wysokość zabudowy usług publicznych – 16 m Wyjaśnienie: Projektowana wysokość zabudowy (25 m) przekracza wysokość aktualnie wstępującej		§29 pkt 2 - zasady dla terenu 2MW/U o treści: „2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 5%; b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 90% ; c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,5; d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 5,0; e) maksymalna wysokość: - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 14 m, - zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług publicznych – 18 m, - zabudowy usług publicznych – 25 m, - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;”		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Planowane wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu został uzgodniony z konserwatorem zabytków, który uzgadnia plan pod kątem kształtowania zabudowy. Wskaźniki PBC i PZ zastosowane w projekcie planu stanowią graniczne wartości i wprowadzają w tym zakresie pewne wymagania i ograniczenia w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Dotychczas w planie miejscowym nie obowiązywały żadne ograniczenia dla zabudowy terenu. Proponowane ograniczenie ilości kondygnacji do IV nie współgra z proponowanymi w uwadze wysokościami zabudowy usługowej (16 m). Ustalenie wysokości zabudowy usługowej na poziomie 25 m wynika z planowanej na tym terenie realizacja sali widowiskowej, która ze względu na specyfikę takich

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznacze nie nierucho mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			zabudowy, spowoduje bałagan architektoniczny. Projektowane wskaźniki PBC i PZ spowodują negatywne skutki dla centrum – ograniczy przewietrzanie, zwiększy nagrzewanie się przestrzeni, zatrzyma zanieczyszczenia ze spalin. Wysokie budynki negatywnie wpłyną na atrakcyjność parku							obiektów wymaga podwyższonej wysokości, przynajmniej na części obiektu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 1296/LXVII/2023

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 15 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

W planie miejscowym nie wprowadzono nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Wobec powyższego nie ustala się sposobu ich realizacji oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 1296/LXVII/2023

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 15 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**