

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla części wsi Szczaki**

Studio KA

GLÓWNY PROJEKTANT:

dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka (OIU WA-062)

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. Łukasz Beń

mgr inż. Grażyna Martusewicz – Właż

mgr inż. Katarzyna Łysyganicz

inż. arch. Konrad Winniewski

mgr Weronika Kuna

tech. Jacek Guranowski

Kacper Guranowski

inż. Paweł Pleń

Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr 1126/XXXVIII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 sierpnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki, uchwały nr 1227/XLI/09 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 listopada 2009 roku w sprawie zmiany uchwały nr 1126/XXXVIII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 sierpnia 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia wstępne

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szczaki, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego-zachodu północno-zachodnia linia rozgraniczająca projektowanej drogi 1KDL;
- 2) od północnego - wschodu granica administracyjna wsi Szczaki;
- 3) od południowego-wschodu północno-zachodnie granice działek nr ew. 56 i 1/7 i dalej granica administracyjna wsi Szczaki;
- 4) od południowego-zachodu oś ulicy Mrokowskiej.

§2.

Integralnymi częściami są:

- 1) część tekstowa, 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 linie rozgraniczające 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;
 - 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
 - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania tej problematyki:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§4.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu lub wynikającymi z przepisów odrębnych:
 - 1) oznaczenia liniowe:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie ,
 - e) granica systemu przyrodniczego gminy,
 - f) granice obszarów wspomagających system przyrodniczy gminy;
 - 2) elementy infrastruktury technicznej:
 - a) granica pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego i wysokiego napięcia;
 - b) granica strefy możliwego oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych
 - 3) ochrona środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) granica obszarów wspomagających system przyrodniczy gminy;
 - b) granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
 - c) szpalery drzew.
 - 4) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami **U/MN**,
 - b) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami **U**,
 - c) tereny zabudowy usługowo produkcyjnej – oznaczone symbolami **PU**,

- d) tereny ogródków działkowych – oznaczone symbolami **ZD**,
 - e) tereny użytków zielonych – oznaczone symbolami **RZ**,
 - f) tereny rolnicze – oznaczone symbolami **R**.
- 5) komunikacja:
- a) droga ruchu ekspresowego – oznaczona symbolami **KDS**,
 - b) droga zbiorcza – oznaczona symbolami **KDZ**,
 - c) droga lokalna – oznaczona symbolami **KDL**,
 - d) droga dojazdowa – oznaczona symbolami **KDD**.
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) granica administracyjna wsi,
 - 2) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem;
 - 3) linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NN,
 - 4) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN,
 - 5) nazwy ulic.

§5.

Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółowych zagadnień ujętych w planie;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w załączniku nr 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z przepisami prawa do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt. a;
- 8) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiejkolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 9) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek 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 przestrzeni lub pojazdem samobieżnym;
- 10) **znaku informacyjno – plastycznym** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej;

- 11) **bilansie miejsc parkingowych** – należy przez to rozumieć liczbę potrzebnych miejsc parkingowych dla pokrycia potrzeb w tym zakresie wynikających z przeznaczenia terenu i charakterystycznych wskaźników jego zagospodarowania w tym zabudowy, liczoną w odniesieniu dla danej działki budowlanej;
 - 12) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcie w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
 - 13) **obszarze tworzącym system przyrodniczy gminy** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony zgodnie z rysunkiem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno, ustalony w celu zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych oraz dla zachowania najcenniejszych fragmentów krajobrazu, wyłączony spod zabudowy;
 - 14) **obszarze wspomagającym system przyrodniczy** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony zgodnie z rysunkiem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno, ustalony w celu zapewnienia
 - 15) **Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK)** – należy przez to rozumieć obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego;
 - 16) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczanych prawem norm hałasu, wibracji i pól elektromagnetycznych oraz przekroczenie dopuszczanych prawem norm dotyczących wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, wód, gleby, ziemi;
2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a niezdefiniowane w § 5 ust 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach szczegółowych wskaźników i zasad:
 - a) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, powstałej w wyniku scalenia i podziału,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki,
 - c) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
 - e) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - f) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - g) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
 - h) wykończenia elewacji i dachów,
 - i) kształtowania ogrodzeń;
- 3) dopuszcza się realizację wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i szyldów reklamowych na budynkach na terenach oznaczonych symbolem :

- a) **U/MN** o powierzchni w obrysie nie przekraczającej 2,0 m²;
 - b) **U** i **PU** o powierzchni w obrysie nie przekraczającej 6,0 m²;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi;
- 6) ustala się stosowanie ogrodzeń z zachowaniem następujących wymogów:
- a) od strony dróg publicznych ogrodzenia w linii rozgraniczającej terenu, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - b) cofnięcie o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie, bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m,
 - c) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 metra od poziomu terenu z wyjątkiem lit. i,
 - d) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych z zastrzeżeniem lit. h ,
 - e) zakaz realizacji pełnych ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi, dopuszczenie prefabrykowanych słupków przęsła,
 - f) nakaz grodzenia działek w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny,
 - g) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,3 metra od poziomu terenu,
 - h) dla terenów położonych w sąsiedztwie dróg zbiorczych oznaczonych KDZ na rysunku planu oraz drogi ekspresowej oznaczonej KDS, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń,
 - i) maksymalna wysokość ogrodzeń, o których mowa w lit. h nie może przekraczać 3,0 m od poziomu terenu;

§7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- a) realizowane inwestycje na danym terenie, nie mogą ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją i przyjętym w planie sposobem zagospodarowania, wyjątek stanowią urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji elektronicznej oraz obiekty infrastruktury komunikacyjnej, w tym droga ekspresowa KDS,
 - b) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się w terenach oznaczonych symbolem 1PU, 8U, 9U w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a w pozostałych terenach funkcjonalnych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego telekomunikacji elektronicznej służącej łączności, dla której obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;
 - c) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zgodnie z przepisami odrębnymi, zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - zabudowy mieszkaniowej,
 - zabudowy magazynowej (na terenie PU),
 - garaży i parkingów samochodowych,

- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów usług hotelarskich i turystyki,
 - stacji paliw płynnych;
- d) ustala się granice pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych:
- najwyższego napięcia po 25 m w każdą stronę od osi linii,
 - wysokiego napięcia po 19 m w każdą stronę od osi linii,
- e) w zasięgu: pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych,
- f) ustala się granice stref możliwego oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych:
- od drogi ekspresowej po 150 m, licząc w każdą stronę od linii rozgraniczających,
 - od dróg zbiorczych po 25 m, licząc w każdą stronę od linii rozgraniczających;
- g) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód obowiązują następujące zasady :
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, do wód powierzchniowych i podziemnych,
 - obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających stałe obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych,
 - utrzymanie istniejącego i wprowadzanie nowego w stosunku do planowanych przedsięwzięć komunikacyjnych systemu odwadniającego przez zachowanie jego ciągłości i przepustowości,
 - nakaz racjonalnego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, poprzez naturalny spływ na tereny powierzchni biologicznie czynnej, ale także urządzenia techniczne jak np. zbiorniki retencyjne bezodpływowe, systemy rozsączające, odprowadzenie do rowu melioracyjnego, itp.;
 - ograniczenie zagospodarowania wód opadowych na działkach z zabudową mieszkaniową przez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki,
 - wprowadzenie nowego zagospodarowania na działkach nakazuje się realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych oraz nie powodujący zmiany stanu wody na gruntach sąsiednich; w szczególności zakaz zmiany ukształtowania terenu poprzez podwyższenie jego poziomu (np. rozplantowanie nawiezionej gruntu), jeżeli powoduje to wywyższenie działki w stosunku do działek sąsiednich,
 - zakaz ograniczania przepływów wód, dopuszczając możliwość ich regulacji dla potrzeb wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - w przypadku kolizji systemu drenarskiego z inwestycją, nakaz przebudowy systemu drenarskiego w celu ominięcia planowanego zamierzenia,
 - zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód oraz nakazuje się podłączenia wszystkich obiektów do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji,
 - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;
- j) nakaz przestrzegania poziomów hałasu określonych w rozporządzeniu ministra środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- k) w celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu, stosownie do wymogów wynikających z przepisów odrębnych - prawo ochrony środowiska - określa się przeznaczenie terenów jako MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
- l) nakaz ochrony zadrzewień, łąk i pastwisk z kępami drzew i krzewów zapewniających ciągłość przyrodniczą tych drzewostanów wchodzących w skład systemu wspomagającego system przyrodniczy gminy na terenach RZ (użytków zielonych) i R (terenów rolniczych),
- m) w granicach opracowania w planie wskazano tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmujący cały obszar

- opracowania oraz obszar systemu przyrodniczego gminy i obszar wspomagający system przyrodniczy gminy, których granice wskazano na rysunku planu,
- n) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą,

§9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych o nr ew. AZP 61-65/37, AZP 61-65/38, AZP 61-65/47;
- 2) na terenach położonych w granicach w/w strefy obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§10.

Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się zewnętrzne powiązania komunikacyjne przez istniejące drogi zbiorcze i projektowaną drogę ekspresową;
- 2) ustala się publiczny układ komunikacyjny, który w planie tworzą drogi: ekspresowa, zbiorcze, lokalne i dojazdowe;
- 3) ustala się obowiązek powiązania układu komunikacyjnego objętego planem z układem istniejącym i układem ustalonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Złotokłos i Szczaki;
- 4) tereny przeznaczone dla komunikacji, w tym poszerzenia dróg do czasu ich wykorzystania na potrzeby drogi pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;
- 5) na terenach przewidzianych pod komunikację, w tym poszerzenia dróg wprowadza się zakaz zakładania upraw wieloletnich, trwałego zagospodarowania i urządzania terenu;
- 6) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu;
- 7) nakazuje się spełnienie na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny ,
 - b) dla zabudowy usługowej - minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, wbudowanych w budynki mieszkalne, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe przy powierzchni poniżej 100 m²,
 - c) dla zabudowy usługowo – produkcyjnej - minimum 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej produkcji oraz 35 miejsc postojowych na każdych 100 zatrudnionych;
 - d) dla obiektów o funkcji biurowej - minimum 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników;
 - e) dla hoteli - minimum 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe;
 - f) dla lokali gastronomicznych - minimum 1,5 miejsca parkingowego na 4 stanowiska konsumpcyjne w lokalu ;
 - g) przy realizacji na działce zabudowy usługowej i mieszkaniowej lub usługowej i produkcyjnej oraz magazynowej miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej działki;

- 8) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) ustala się w granicach linii rozgraniczających terenu 1 ZD na terenie ogrodów działkowych jeden zbiorczy parking na minimum 20 samochodów.

§11.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz utrzymania w nowo projektowanych drogach pasów terenów zabezpieczających możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych SN i nn, stacji transformatorowych oraz kanalizacji telefonicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu na warunkach określonych przepisami odrębnymi ;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz uwzględnienia zapotrzebowania w wodę do celów przeciwpożarowych w projektach zagospodarowania terenu, według przepisów odrębnych;
 - b) nakaz docelowego podłączenia budynków istniejących i projektowanych do zbiorczej, zorganizowanej sieci wodociągowej.
 - c) dopuszczenie na terenach pozbawionych sieci wodociągowej zaopatrzenia w wodę ze studni indywidualnych z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - d) dopuszczenie do celów bytowo-gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych poboru z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z istniejących i rozbudowywanych w miarę potrzeb ujęć wody;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych:
 - a) nakaz docelowego objęcia systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - b) dopuszczenie do czasu realizacji infrastruktury zbiorczej sieci kanalizacyjnej, tymczasowego odprowadzenia ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników (szamb) wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wywożenie ich do oczyszczalni ścieków wskazanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno,
 - c) nakaz przyłączenia się do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i po przyłączeniu likwidacja szczelnych zbiorników na nieczystości stałe;
 - d) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
 - e) zakaz odprowadzania do projektowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i wód melioracyjnych,
 - f) w przypadku odprowadzenia wód deszczowych z dróg publicznych, placów manewrowych, terenów usług, terenów produkcyjnych, nakaz budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami retencyjnymi na podczyszczone wody do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej,
 - g) dopuszczenie odprowadzenia wód przesiąkowych z terenów niewymienionych w lit. f poprzez zbiorniki retencyjne do rowów melioracyjnych, studni chłonnych lub do ziemi bez oczyszczania;
 - h) dopuszczenie retencji wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 [kV],

- b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia z istniejących systemów,
 - c) ustala się zasilanie projektowanych obiektów budowlanych z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
 - d) dopuszcza się przebudowę urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
 - e) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pochodzącą z odnawialnych źródeł energii,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zapewnienie możliwości zaopatrzenia istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów bytowych i grzewczych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć średniego ciśnienia,
 - b) odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa wokół gazociągów zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) nakazuje się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków we własne, indywidualne źródła ciepła,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o czynniki grzewcze czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energię elektryczną lub inne odnawialne paliwa;
 - c) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliwa gazowego, płynnego (olej lekki) jak i energii elektrycznej,
 - d) nakazuje się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, a także innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;
- 6) w zakresie telekomunikacji:
- a) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne w oparciu o dostępnych operatorów;
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem,
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych , odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych , funkcjonujących w obrębie danego regionu;
 - b) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
 - c) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie.

§12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia, zgodnie z działem III Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
 - a) minimalną wielkość nowowydzielanej działki budowlanej :
 - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN - **1000 m²**
 - dla zabudowy usługowej - **1000 m²**

- dla zabudowy usługowo-produkcyjnej PU - **1200 m²**
- b) front nowowydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN - **16 m** dla zabudowy wolnostojącej i **14 m** dla zabudowy bliźniaczej
 - dla zabudowy usługowej U - **16 m**
 - dla zabudowy usługowo-produkcyjnej - **25 m**.
- c) kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego - od **75°** do **90°**.

§13.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - zakaz zabudowy na terenach rolnych R i terenach użytków zielonych RZ z wyjątkiem zabudowy określonej w przepisach odrębnych.

§14.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 2) zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych na terenach przeznaczonych na cele publiczne;
- 3) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji przeznaczenia zgodnego z planem.

§15.

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w następującej wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem U, PU – 25 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN – 20 %;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem ZD, RZ, R oraz terenów komunikacji: KDS, KDZ, KDL, KDD – 0 %.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe

§16.

1. Ustala się przeznaczenie terenu- **tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami: **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN**.
2. Zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy;
 - 2) ustala się na jednej działce budowlanej możliwość realizacji budynku usługowego, mieszkalnego (ewentualnie segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej) oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego;
 - 3) dopuszcza się drogi wewnętrzne i infrastrukturę obsługi technicznej terenu i zabudowy.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej:

- a) **70%** dla funkcji mieszkaniowej i usługowo- mieszkaniowej,
 - b) **40%** dla funkcji usługowej .
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) **30%** dla funkcji mieszkaniowej i usługowo- mieszkaniowej,
 - b) **60%** dla funkcji usługowej .
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: **0,6**
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: **12 metrów**;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży: **6 metrów**;
- 6) dla dachów ustala się:
 - a) spadek połąci dachowych wynoszących maksymalnie **45°**, dwuspadowe, czterospadowe,
 - b) spadki połąci dachowych minimalne **20°**, dwuspadowe, dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących;
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
- 7) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglastym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakazuje się stosowanie jednakowej kolorystyki noworealizowanych dachów.
- 8) dla elewacji ustala się:
 - a) wykończenie tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - b) kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych.
4. Zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 pkt.8;
5. Zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt.5, 6 ;
6. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 8;
7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) minimum **10,0 metrów** od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
 - 2) minimum **5,0 metrów** od linii rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych .
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie z §-13;
9. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych;
 - 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 pkt. 7 i 8 i-9 uchwały.
11. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu zgodnie z § 15.

§17.

1. Ustala się przeznaczenie terenów - **tereny zabudowy usługowej** , oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U**;
2. Zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) ustala się na jednej działce budowlanej możliwość realizacji budynku usługowego (ewentualnie z wbudowanym lokalem mieszkalnym) oraz budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i budynku gospodarczego;

- 2) na terenach oznaczonych 4,5,6 U wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1KDL ustala się realizację szpalerów drzew;
 - 3) na terenach oznaczonych 1U i 4U dopuszcza się obiekty oświaty oraz usługi hotelarsko-gastronomiczne;
 - 4) dopuszcza się lokal mieszkalny właściciela wbudowany w obiekt usługowy;
 - 5) dopuszcza się drogi wewnętrzne i infrastrukturę obsługi technicznej terenu i zabudowy.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej: **40%**;
 - 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: **60%**;
 - 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: **0,8**;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: **12 metrów**;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży: **6 metrów**;
 - 6) dla dachów ustala się:
 - a) spadek połaci dachowych wynoszących maksymalnie **45°**, dwuspadowe, czterospadowe,
 - b) spadki połaci dachowych minimalne **20°**, dwuspadowe, dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
 - 7) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglastym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakazuje się stosowanie jednakowej kolorystyki noworealizowanych dachów;
 - 8) dla elewacji ustala się:
 - a) wykończenie tynkiem, drewnem, ceramiką zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - b) kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;
4. Zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 pkt. 8;
5. Zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt. 5, 6;
6. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 8;
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9, w tym: - archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej AZP 61-65/38, na terenie 7U, oraz archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej AZP 61-65/47, na terenie 8U;
8. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
- 1) minimum **10,0 metrów** od linii rozgraniczających drogi ekspresowej i zbiorczej,
 - 2) minimum **5,0 metrów** od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych z wyłączeniem terenów 4,5,6 U dla których ustala się minimum **15 metrów** od linii rozgraniczającej drogi 1 KDL .
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie z §13;
10. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.

11. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych
- 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 pkt. 7 i 8 uchwały.

12. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ,zgodnie z § 15.

§18.

1. Ustala się przeznaczenie terenu - **teren zabudowy usługowo produkcyjnej** , oznaczony symbolem **1PU**:

2. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się na jednej działce budowlanej możliwość realizacji budynku usługowego, budynku produkcyjnego, budynku magazynowego , budynku garażowego i budynku gospodarczego;
- 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne i infrastrukturę obsługi technicznej terenu i zabudowy.

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

- 1) ustala się wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej: **30%**;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: **70%**;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: **1,2**;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: **14 metrów**;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży: **6 metrów**;
- 6) dla dachów ustala się:
 - a) spadek połaci dachowych wynoszących maksymalnie **45°**, dwuspadowe, czterospadowe,
 - b) spadki połaci dachowych minimalne **20°**, dwuspadowe, płaskie, dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
- 7) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglastym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakazuje się stosowanie jednakowej kolorystyki noworealizowanych dachów;
- 8) dla elewacji ustala się:
 - a) wykończenie tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych,
 - b) kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych;

4. Zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 pkt. 8;

5. Zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt. 5, 6;

6. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 8;

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) minimum **10,0 metrów** od linii rozgraniczających drogi ekspresowej,
- 2) minimum **5,0 metrów** od linii rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z § 7 –14.

9. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg lokalnych ,
 - 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 pkt. 7 i 8 uchwały.
11. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ,zgodnie z § 15.

§19.

1. Ustala się przeznaczenie terenu – **teren ogrodów działkowych** , oznaczony symbolem **1ZD**
2. Zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych,
 - 2) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem;
 - 3) utrzymanie różnych form zieleni pełniących funkcje ekranu, osłony akustycznej, estetycznej, filtra biologicznego.
 - 4) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i obiekty małej architektury
 - 5) dopuszcza się ciągi piesze i ścieżki rowerowe , drogi wewnętrzne i infrastrukturę obsługi technicznej terenu i zabudowy
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej: **90%**;
 - 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2**;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży: **5 metrów**;
 - 4) na każdej działce może być zlokalizowany tylko jeden budynek gospodarczy o powierzchni nie więcej niż **25m²**
 - 5) dla dachów ustala się:
 - a) spadki połąci dachowych minimalne **20°**, dwuspadowe,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
 - c) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd, w kolorach: ceglastym, ciemnobrązowym, grafitowym, nakazuje się stosowanie jednakowej kolorystyki nowo realizowanych dachów na działce;
 - 6) dla elewacji ustala się:
 - a) wykończenie tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych,
 - b) kolorystykę wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych tj. jaskrawych; białych, jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów
4. Zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 pkt. 8;
5. Zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt. 5, 6 ;
6. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 8;
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z § 7 -14.

8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg dojazdowych
 - 2) parkowanie zgodnie z § 10 pkt. 9 uchwały.
10. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu zgodnie z § 15.

§20.

1. Ustala się przeznaczenie terenów: **tereny rolnicze** ,oznaczone symbolami: **1R, 2R**.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się zabudowy z wyjątkiem zabudowy określonej przepisami odrębnymi;
3. warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 8;
4. dopuszcza się drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna oraz zadrzewienia na gruntach ornych.
5. zakazuje się:
 - 1) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
 - 2) zanieczyszczania gleby,
 - 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych,
 - 4) prowadzenia prac ziemnych zniekształcających rzeźbę terenu,
 - 5) dowolnego ustawiania tablic, reklam i napisów.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9, w tym: archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej AZP 61-65/37, na terenie 1R,
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z § 7 -14.
8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 11.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg zbiorczych i dojazdowych ;
 - 2) parkowanie w granicach własnych działek ;
10. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu zgodnie z § 15.

§21.

1. Ustala się przeznaczenie terenów - **tereny użytków zielonych** ,oznaczone symbolami **1RZ, 2RZ**:
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy określonej przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne i infrastrukturę techniczną.
3. warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 8;
4. na terenie 1RZ stanowiącym element korytarza ekologicznego, nakaz utrzymania istniejących terenów otwartych;
5. zakazuje się :
 - 1) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów wylewania odpadów lub innych nieczystości
 - 2) zanieczyszczania gleby,
 - 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych,
 - 4) prowadzenia prac ziemnych zniekształcających rzeźbę terenu,
 - 5) dowolnego ustawiania tablic, reklam i napisów.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9, w tym: archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej AZP 61-65/37, na terenie 3RZ,
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z § 7 -14.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna działek z dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych;
 - 2) parkowanie w granicach własnych działek;
9. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu zgodnie z § 15.

§22.

1. Ustala się przeznaczenie terenów - **tereny komunikacji** , oznaczone symbolem KD.
2. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
3. Nakazuje się zapewnienie w liniach rozgraniczających dróg pasów terenów dla infrastruktury technicznej w tym telekomunikacji elektronicznej na warunkach określonych przepisami odrębnymi;
4. Dopuszcza się możliwość parkowania w liniach rozgraniczających dróg **KDZ i KDL**.
5. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, mających na celu ograniczenie powstawania hałasu i wibracji o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny obowiązującymi przepisami prawa i normami oraz zapobieżenie przenikaniu ich na tereny sąsiednie;
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9: dla drogi **1KDS**- w granicach stref ochrony konserwatorskiej AZP 61-65/47 oraz AZP 61-65/37.
7. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających :

<i>L.p</i>	<i>Symbol na rysunku planu</i>	<i>Nazwa drogi</i>	<i>Klasa drogi</i>	<i>Szerokość w liniach rozgraniczających oraz ustalenia dodatkowe</i>
1.	1 KDS	projektowana	ekspresowa	korytarz trasy ,zgodnie z rysunkiem planu;
2.	1 KDZ	ul. Mrokowska	zbiorcza	w granicach planu część pasa drogowego o szerokości 14 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.
3.	2 KDZ	ul. Łanowa	zbiorcza	w granicach planu część pasa drogowego o szerokości 15 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
4.	1 KDL	projektowana	lokalna	– 12 metrów,
5.	2 KDL	projektowana	lokalna	– 12 metrów,
6.	3 KDL	projektowana	lokalna	– 12 metrów,
7.	4 KDL	projektowana	lokalna	– 12 metrów,
8.	1 KDD	projektowana	dojazdowa	– 10 metrów,
9.	2 KDD	projektowana	dojazdowa	– 10 metrów,
10.	3 KDD	projektowana	dojazdowa	– 10 metrów,
11.	4 KDD	projektowana	dojazdowa	– 10 metrów,
12.	5 KDD	projektowana	dojazdowa	– 10 metrów,
13.	6 KDD	projektowana	dojazdowa	– 10 metrów,

<i>L.p</i>	<i>Symbol na rysunku planu</i>	<i>Nazwa drogi</i>	<i>Klasa drogi</i>	<i>Szerokość w liniach rozgraniczających oraz ustalenia dodatkowe</i>
14.	7 KDD	projektowana	dojazdowa	– 10 metrów,
15.	8KDD	projektowana	dojazdowa	– 10 metrów,

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia końcowe

§23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§24.

W granicach obszaru objętego planem traci moc Uchwała Nr 874/XXIX/2008 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17.12.2008r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Szczaki.

§25.

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej
w Piasecznie*