

UCHWAŁA nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Mieszkowo część 1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz.1073 ze zm.) w związku z wykonaniem Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 289/XII/2015 z dnia 23 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Mieszkowo, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1441/XLVII/2018 z dnia 16.05.2018 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały 289/XII/2015 z dnia 23 września 2015 r. Rada Miejska w Piasecznie stwierdza że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA WSTĘPNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Mieszkowo część 1, zwany dalej „planem”, którego integralnymi częściami są :

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu , stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§2.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu; maksymalna i minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej , minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

maksymalna 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 ;

- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz 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 jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych .
2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych .

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiary w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi;
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
 - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) granice strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110KV.
 - 3) napowietrzna linia elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kv.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§4.

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

Wyjaśnienie używanych pojęć

§5.

W niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem cyfrowym i literowym;

- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dozoru posesji oraz śmietników; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych a także elementów odwodnienia, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4. **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi prowadzona w samodzielnych budynkach, obiektach budowlanych, w pomieszczeniach budynków o innych funkcjach niż usługowe;
5. **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
6. **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a. wysokość budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - b. wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzona od średniego poziomu od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższego położonego punktu tego obiektu;
7. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie, z wyłączeniem 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
8. **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
9. **wskaźniku powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki. (określa się minimalny i maksymalny);
10. **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
11. **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej** należy przez to rozumieć drzewa rodzimych gatunków będące w dobrym stanie zdrowotnym o obwodach pni (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie;

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§6.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.

§7.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 3) MNE – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 4) UP- tereny usług publicznych;
- 5) PU- tereny usługowo – produkcyjne;
- 6) IW- teren ujęcia wody;
- 7) R – tereny rolne;
- 8) ZL - tereny lasów;
- 9) tereny komunikacji publicznej :
 - KDS – droga klasy ekspresowa ,
 - KDL – droga klasy lokalnej,
 - KDD – droga klasy dojazdowej,
- 8) tereny komunikacji niepublicznej - KDW –drogi wewnętrzne;

§8.

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

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§9.

W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do **25m**, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury z zakresu łączności publicznej dla których nie ustala się maksymalnej wysokości;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem zwiększenia kubatury skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu.

§10.

W zakresie **sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:**

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów,
- 2) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;
- 3) dopuszcza się tworzywa sztuczne imitujące materiały tradycyjne;

- 4) zakazuje się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ;
- 5) ustala się pokrycie dachów spadzistych gontem, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska ,przyrody i krajobrazu kulturowego

§11.

1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
2. Ustala się zasadę zagospodarowania tych obszarów w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi ten obszar.

§12.

1. W zakresie **ochrony środowiska** : na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) garaży i parkingów samochodowych;
 - 3) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
 - 4) obiektów infrastruktury technicznej;
 - 5) zabudowy usługowo- produkcyjnej;
2. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Ustala się zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów, w odległości mniejszej niż 1000 m. od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową.
4. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się nakaz zachowania i uzupełnienia istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień .
5. Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.

§13.

W zakresie **ochrony przed hałasem** : ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu : tereny oznaczone symbolem:

- 1) MN, MN/U, MNE do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) UP do terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§14.

W zakresie **ochrony wód i stosunków wodnych**:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się kanalizowania i zasypywania cieków wodnych , rowów melioracyjnych, kanałów i zbiorników wodnych oznaczonych na rysunku planu symbolem Wp ;

- 4) ustalenia pkt. 3 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek ;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§15.

Wskazuje się granice strefy technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV, wynoszącą po 19,0 m w każdą stronę od osi linii zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych dotyczące pobytu ludzi .

Rozdział 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§16.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się 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;
3. Przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych ustala się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§17.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez:

- 1) publiczny układ komunikacji drogowej złożony z drogi klasy ekspresowej oznaczonej symbolem KDS ,drog klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL i dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD
- 2) niepubliczny układ komunikacji drogowej złożony z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

§18.

W zakresie urządzania terenów komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8,0 m.
- 2) w wypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej ustala się wykonanie się placu do zawracania o wymiarach min. 12,5m. x 12,5.

- 3) dopuszcza się realizację wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki w przypadku zjazdu z ulicy o szerokości mniejszej niż 10,0 m w liniach rozgraniczających;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 5) na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§19.

1. Ustala się zasady realizacji miejsc do parkowania dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych według wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum **2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny**;
 - 2) dla zabudowy o funkcji handlowej lub usługowej minimum **3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług** oraz nie mniej niż **2 miejsca do parkowania na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług**; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m² minimum **2 miejsca do parkowania** ;
 - 3) dla zabudowy usługowej o charakterze usług publicznych minimum **10 miejsce do parkowania**
 - 4) dla zabudowy produkcyjno – usługowej i magazynowej minimum **1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej**;
 - 5) dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, w ilości nie mniejszej niż 5 % projektowanych miejsc do parkowania dla obsługi inwestycji i zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym.
2. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania jako naziemne;
3. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania jako garaży wbudowanych lub wolnostojących jedno i wielostanowiskowych.;
4. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca do parkowania należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować;
5. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na podjeździe do garażu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
6. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§20.

W zakresie **infrastruktury technicznej**:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem ;
- 4) w przypadkach określonych w pkt. 2 i 3 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami R i ZL wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych ;
- 5) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu

przewidzianymi w planie do realizacji oraz budowę i rozbudowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

§21.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 32;
- 3) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

§22.

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych:**

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 110
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do ziemi oraz do wód powierzchniowych;
- 5) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków mieszkalnych do szczelnych i atestowanych zbiorników.

§23.

W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych :**

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych :
 - a) z terenów zabudowy - powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.,
 - b) z terenów dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych do rowów wodnych , studni chłonnych lub poprzez system kanalizacji deszczowej;
- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z substancji ropopochodnych w wysokosprawnych separatorach błota z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji oraz innych powierzchni utwardzonych zabudowy usługowej;
- 3) nakazuje się wyposażenie instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych i roztopowych w urządzenia podczyszczające;
- 4) zakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;
- 5) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji.
- 7) dopuszcza się stosowanie przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 160;

§24.

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV.;
- 2) ustala się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych NN;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i pól fotowoltaicznych.

§25.

W zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym źródła energii odnawialnej (z wyłączeniem energii wiatrowej);
- 2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$.

§26.

W zakresie infrastruktury **telekomunikacyjnej z zakresu łączności publicznej :**

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne w oparciu o dostępnych operatorów;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich oraz drogą radiową;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem;
- 4) ustalenia maksymalnej wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu komunikacji publicznej .

§27.

W zakresie **gospodarki odpadami:**

- 1) 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;
- 2) ustala się zorganizowany i powszechnie dostępny system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 3) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie.
- 4) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§28.

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§29.

Ustala się **stawki procentowe**, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) **20%** dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MN/U, MNE,
- 2) **25%** dla terenów oznaczonych symbolem: PU,
- 3) **0%** dla terenów oznaczonych symbolem: UP, IW, ZL, R, KDS, KDL, KDD, KDW.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§30.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się przeznaczenie **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ;
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) **1 200 m²** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednolokalowej ;
 - b) **2 500 m²** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwulokalowej ;
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej :
 - a) **70%** - dla terenów oznaczonych symbolami : 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN położonych w granicach WOCHK;
 - b) **60 %** - dla terenów oznaczonych symbolami : 3MN, 5MN położonych poza w granicami WOCHK .
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej:
 - a) **30%**- dla terenów oznaczonych symbolami : 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN położonych w granicach WOCHK;
 - b) **40 %** dla terenów oznaczonych symbolami : 3MN, 5MN położonych poza w granicami WOCHK .
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – **0,5**;
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,1**
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej- **11,0m**
 - b) garaży i budynków gospodarczych- **6,0m**;
 - 7) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń dachowych nakaz jednakowych spadków;
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki - **1 200m²**;
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż - **18,0m**;
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U** ustala się przeznaczenie **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ;
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) **1 200 m²** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednolokalowej ;
 - b) **2 500 m²** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwulokalowej ;
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) **70%** - dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U położonych w granicach WOCHK;
 - b) **60 %** - dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/U położonych poza w granicami WOCHK .
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej :
 - a) **30%** - dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U położonych w granicach WOCHK;
 - b) **40 %** - dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/U położonych poza w granicami WOCHK .
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – **0,6**;
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,1**
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej- **11,0m**
 - b) garaży i budynków gospodarczych- **6,0m**;
 - 7) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń dachowych nakaz jednakowych spadków;
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki - **1 200m²** ;
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż- **18,0m**;
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§32.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNE, 2MNE, 3MNE, 4MNE, 5MNE 6MNE, 7MNE, 8MNE, 9MNE, 10MNE 11MNE, 12MNE, 13MNE, 14MNE, 15MNE, 16MNE, 17MNE, 18MNE, 19MNE, 20MNE, 21MNE, 22MNE, 23MNE** ustala się przeznaczenie **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej**.
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ;
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) **1 500 m²** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednolokalowej ;
 - b) **3 000 m²** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwulokalowej ;
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **70%**
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej - **30 %**
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – **0,4**;
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,1**
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej- **11,0m**
 - b) garaży i budynków gospodarczych- **6,0m**;

- 7) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki - **1 500m²** ;
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż- **25,0m**;
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°** , dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§33.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się przeznaczenie **tereny usług publicznych** .
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację zabudowy usług publicznych , w tym tereny :oświaty ,dom kultury, biblioteka, świetlica;
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej nieuciążliwej;
 - 3) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym .
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **2 000 m²**
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **50%**;
 - 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej- **50 %**;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej- **1,0**;
 - 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej **0,1**
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie usługowej- **11,0m**;
 - b) garaży - **6,0m**;
 - 7) geometria dachu:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dopuszcza się stosowania dachów płaskich .
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki- **2000 m²**;
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **25,0 m** ;
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°** , dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§36

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU** ustala się przeznaczenie **tereny usługowo produkcyjne** .
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację zabudowy usługowej , produkcyjnej oraz magazynowej;
 - 2) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym .
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1500 m²**
 - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **30%**;

- 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej- **70%**;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej- **1,0** ;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej **0,1**
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków w zabudowie produkcyjnej i usługowej - **11,0m**;
 - b) magazynów - **8,0m**;
 - c) z garaży i budynków gospodarczych - **6,0 m**;
- 7) geometria dachu:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dopuszcza się stosowania dachów płaskich .
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki- **1 500m²**;
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **25,0m**;
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od **70°** do **110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IW** ustala się przeznaczenie **teren ujęcia wody**
2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu
 - 2) nakazuje się grodzenie terenu urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) nakazuje się wyposażenia terenu w zieleń izolacyjną.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej- **60%**;
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej- **40%**;
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej- **0,8**;
 - 4) maksymalna wysokość - **8,0m**;
 - 5) geometria dachu:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dopuszcza się stosowania dachów płaskich .
4. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki - **1 500m²** ;
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **25,0m** ;
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od **70°** do **110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§38.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1R , 2R, 3R** ustala się przeznaczenie **tereny rolne**.
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) utrzymanie funkcji rolniczej związanej z uprawami rolnymi;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją rolną;
 - 3) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do remontu.

§39.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL , 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL** ustala się przeznaczenie **tereny lasów**;
2. Sposób zagospodarowania terenów:
 - 1) zachowanie i ochrona terenów leśnych zgodnie z zasadami gospodarki leśnej;
 - 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
 - 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną.

§40.

1. Dla terenów komunikacji publicznej ustala się przeznaczenie:
 - 1) 1KDS – teren drogi klasy ekspresowej o szerokości zmiennej zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) 2KDS– teren drogi klasy ekspresowej o szerokości zmiennej zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) 1KDL(ul. Malinowa - Szklarniowa) – teren drogi klasy lokalnej o szerokości zmiennej od 15,0 zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) 2KDL– teren drogi klasy lokalnej o szerokości 15,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) 3KDL– teren drogi klasy lokalnej o szerokości zmiennej od 3,5 do 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) 1KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) 2KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) 3KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0 zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) 4KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu
 - 10) 5KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości zmiennej od 5,5m do 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) 6KDD – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 12) 7KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 13) 8KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 14) 9KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości zmiennej od 6,0m. do 10,0m zgodnie z rysunkiem planu; o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 15) 10KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 16) 11KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 17) 12KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 18) 13KDD(ul. Darniowa) – teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 19) 14KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 20) 15KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 21) 16KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu
 - 22) 17KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości zmiennej od 10,0 do 15,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 23) 18KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 24) 19KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 25) 20KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 26) 21KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości zmiennej od 10,0m do 13,0m zgodnie z rysunkiem planu;

- 27) 22KDD– teren drogi klasy dojazdowej o szerokości zmiennej do 6,0m zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenów komunikacji niepublicznej ustala się przeznaczenie:
- 1) 1KDW- teren drogi wewnętrznej o szerokości zmiennej od 5,5m. do 10,0 m. zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) 2KDW- teren drogi wewnętrznej o szerokości zmiennej od 9,0 m. do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu;

DZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§41.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§42.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§43.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

*Przewodniczący Rady Miejskiej
w Piasecznie*