

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN
oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW, ETAP 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zmianami), w związku z uchwałą nr 719/XXVI/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW i uchwałą nr 457/XIX/2020 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 stycznia 2020 r. w sprawie wykonania uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 719/XXVI/2012 z dnia 24 października 2012 r. dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno, uchwalonej uchwałą Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. – Rada Miejska w Piasecznie uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym ORZESZYN oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym CHOJNÓW, ETAP 1, zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”. Plan miejscowy obejmuje cały obręb ewidencyjny Orzeszyn oraz działki z obrębu ewidencyjnego Chojnów nr: 331/1, 331/2, 360/1, 360/2, 312/1, 312/2, 313, 314, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) tekst uchwały – zwany tekstem planu;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich

finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. W niniejszej uchwale 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 i przyrody oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, 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, linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W niniejszej uchwale nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem takich obiektów i terenów;
- 2) wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem ustaleń w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak w granicach obszaru objętego planem takich obiektów i terenów.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynku) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury

oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;

- 2) **działce własnej** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub zespół działek ewidencyjnych, w tym działkę budowlaną, w stosunku do których inwestor lub użytkownik posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) **ekoduktach** – należy przez to rozumieć przejścia dla zwierząt w miejscach przecięcia korytarzy migracyjnych z drogami, mające na celu zapewnienie ciągłości i swobody migracji, które zapobiegają powstawaniu efektu bariery ekologicznej realizowane jako **przejścia dolne małe zespolone**, tj. zintegrowane z ciekim wodnym, o następujących parametrach: minimalna szerokość – 2,0 m, minimalna wysokość – 1,0 m, minimalny współczynnik względnej ciasnoty, wyrażony stosunkiem iloczynu szerokości i wysokości przejścia do jego długości – 0,07;
- 4) **froncie działki budowlanej** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny komunikacji;
- 6) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 7) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, w których plan nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i podziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 8) **przejściach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny się one znajdować w podmurówce, przy powierzchni terenu, mieć średnicę min. 15 cm, i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m. Przejścia ekologiczne mogą być również zrealizowane w formie prześwitu szerokości 10 cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10 cm;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność

służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

§ 4. 1. Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do obszaru objętego granicami planu miejscowego.

2. Ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:

- 1) granica planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe przeznaczenia terenów, w tym klasyfikacja funkcjonalna dróg i symbole cyfrowe, lokalizujące tereny;
- 4) linie zabudowy, wyznaczone jako obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) rowy odwadniające w pasach drogowych dróg publicznych;
- 8) ekodukty;
- 9) parametry pasa drogowego i linii zabudowy wyrażone w metrach.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru NATURA 2000 PLH140055 Łąki Soleckie;
- 2) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) granica obszaru ochrony bezpośredniej stacji uzdatniania wody;
- 6) pomnik przyrody.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią jego warstwę informacyjną.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
- 5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 6) tereny urządzonej zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 7) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZŁ**;

- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
 - 9) tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę – oznaczone na rysunku planu symbolem **IW**;
 - 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, rowów i zbiorników wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 11) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 12) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDd**;
 - 13) tereny dróg publicznych pieszo-jezdnymi – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDPJ**;
 - 14) tereny dróg publicznych pieszo-rowerowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDPR**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się ponadto szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni przyulicznej w pasach drogowych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Na rysunku planu miejscowego wskazuje się granice obszaru NATURA 2000 PLH 140055 Łąki Soleckie, granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz pomniki przyrody, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych. W zagospodarowaniu tych obszarów nakazuje się uwzględniać uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności powołujących te obszary, planów ochrony, planów zadań ochronnych;
- 2) W zakresie ochrony roślinności:
 - a) nakaz objęcia ochroną istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń ulic, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych,
 - b) dopuszczenie wycinki drzew zamierających, zagrażających bezpieczeństwu ludzi i uzasadnionej ze względu na realizację inwestycji liniowych i infrastrukturalnych ustalonych w planie oraz nakaz wprowadzenia nasadzeń zastępczych, z doбором gatunków dostosowanych do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska;

- 3) W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:
 - a) zakaz niszczenia, zasypywania, zanieczyszczania i kanalizowania (z wyjątkiem przepustów pod drogami) znajdujących się na terenie objętym planem miejscowym rowów odwadniających oraz innych cieków i zbiorników wodnych,
 - b) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegowej rowów i zbiorników wodnych,
 - c) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 8 m od linii brzegowej rowów i 20 m od linii brzegowej zbiorników wodnych – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i do ziemi,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,
 - f) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyłączeniem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy,
 - g) zakaz budowy zbiorników sedymentacyjno-filtracyjnych, służących retencjonowaniu nadmiaru wód opadowych i roztopowych i innych zbiorników retencyjnych w granicach obszaru NATURA 2000 PLH 140055 Łąki Solecie,
 - h) dopuszczenie budowy urządzeń do gromadzenia wód deszczowych na każdej działce,
 - i) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, w szczególności uszkodzenia, przerywania i likwidowania sieci drenarskiej i urządzeń melioracyjnych,
 - j) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych;
- 4) W zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń mogących, wg przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących wg przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 5) następującą kwalifikację terenów w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) tereny: **MN**, **MN/U** kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny **ZP** kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) Ustala się ochronę zabytków archeologicznych nr ew. AZP 61-67/27, 61-67/28, 61-67/29, 61-67/30, 61-67/31, 61-67/32, w formie stref ochrony konserwatorskiej, których granice wskazuje się na rysunku planu;
- 2) W granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 1. obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;

- 2) zakaz lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie remontów, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, pod warunkiem, że prace te nie wywołają zwiększenia powierzchni zabudowy w tym pasie;
- 4) dopuszczenie remontów i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą terenów ZL a linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
- 5) w zakresie zasad kształtowania architektury budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) nakaz stosowania kolorystyki elewacji nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów,
 - b) zakaz stosowania blachy trapezowej i okładzin z tworzyw sztucznych,
 - c) dopuszczenie stosowania okładzin z konglomeratów kamiennych i kompozytów drewnianych,
 - d) nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 25° – 45° w budynkach mieszkalnych na terenach **MN**, **MN/U**,
 - e) dopuszczenie stosowania dachów płaskich (w tym dachów pokrytych roślinnością) lub spadzistych o kącie nachylenia połaci 25° – 45° w budynkach usługowych i gospodarczych,
 - f) nakaz stosowania dla dachów spadzistych dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie kolorów od czerwonego do brązowego,
 - g) dopuszczenie sytuowania zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolno stojących i bliźniaczych na terenach **MN** i **MN/U**,
 - h) dopuszczenie lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży pod następującymi warunkami:
 - wysokość tych budynków nie może przekraczać 6,0 m,
 - na terenach **MN** i **MN/U** na jednej działce budowlanej może być zrealizowany nie więcej niż jeden garaż albo jeden budynek gospodarczy,
 - i) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 10. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym granicami planu miejscowego wskazuje się granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nakaz stosowania minimalnej powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej **MN/U**:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 1300 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej – 800 m² (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej),
 - b) dla terenów usług **U** – 1600 m²,
 - c) dla terenu usług publicznych **UP** – 1300 m²,
 - d) dla terenów infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę **IW** – 3000 m²;
- 3) nakaz stosowania minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej **MN/U**:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 20 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 14 m (na 1 budynek w zabudowie bliźniaczej),
 - b) dla terenów usług **U** – 20 m,
 - c) dla terenu usług publicznych **UP** – 25 m,
 - d) dla terenów infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę **IW** – 60 m;
- 4) nakaz stosowania kąta położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału w stosunku do pasa drogowego w granicach od 80^o do 100^o;
- 5) nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu, przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych.

§ 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym – poprzez drogę klasy **L**, ul. Klonową, oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL**;
- 2) układ komunikacji obsługującej teren objęty opracowaniem obejmuje istniejące i projektowane drogi publiczne klasy lokalnej (**KDL**) i klasy dojazdowej (**KDD**);
- 3) wskazuje się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) droga klasy lokalnej, ul. Klonowa – oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL** – o szerokości minimalnej – 11 m i maksymalnej – 22,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **5KDD** do **12KDD** – o szerokości minimalnej – 8 m i maksymalnej – 12 m, z lokalnymi poszerzeniami do 28 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i z rysunkiem planu,
 - c) drogi pieszo-jezdne – oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **13KDPJ**, **16KDPJ** – o szerokości minimalnej – 5 m i maksymalnej – 20 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i z rysunkiem planu,
 - d) drogi pieszo-rowerowe – oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **14KDPR**, **15KDPR** – o szerokości 8 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i z rysunkiem planu,
- 4) dopuszczenie realizacji dróg pieszo-rowerowych i konnych nie wyznaczonych na

rysunku planu, o minimalnej szerokości 3 m;

- 5) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8 m;
- 6) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie działek własnych, położonych w granicach terenu objętego planem miejscowym, według następujących wskaźników parkingowych, obejmujących miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla handlu i usług: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 obiekt,
 - b) dla usług z zakresu sportu, kultury i edukacji oraz usług kultu religijnego: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania/ 100 m^2 powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów usług publicznych: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania/ 100 m^2 powierzchni użytkowej,
 - d) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 7) dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania na podjeździe do garażu w zabudowie jednorodzinnej;
- 8) dopuszczenie realizacji ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD), których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 12 m;
- 9) zakaz lokalizowania na terenach dróg publicznych małych obiektów.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z wodociągu gminnego,
 - b) dopuszczenie budowy publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych,
 - c) dopuszczenie stosowania przewodów wodociągowych o minimalnym przekroju – DN 25;
- 2) W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) nakaz objęcia obszaru objętego planem miejscowym gminnym systemem kanalizacji,
 - b) nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych do miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - c) nakaz odprowadzenia ścieków z zabudowy na terenach usług komercyjnych **U** i usług publicznych **UP** do kanalizacji komunalnej,
 - d) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i tzw. „szamb ekologicznych”,
 - e) dopuszczenie, do czasu pełnej realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej, budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych i komunalnych (szamb), wyłącznie na terenach MN i pod warunkiem zaopatrzenia budynków w wodę z wodociągu gminnego,
 - f) dopuszczenie stosowania przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 32;

- 3) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej **MN/U** w obrębie działki własnej,
 - b) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych na działkach na terenach usług komercyjnych **U** i terenie usług publicznych **UP** po podczyszczeniu w obrębie działki własnej do systemu odwadniającego trasy komunikacyjne lub do ziemi,
 - c) nakaz odprowadzenia wód opadowych z dróg utwardzonych, publicznych i wewnętrznych oraz z parkingów utwardzonych do systemu odwadniającego trasy komunikacyjne,
 - d) nakaz wyposażenia instalacji służących do odprowadzenia i zrzutu wód opadowych w urządzenia podczyszczające, dostosowane do rodzaju zanieczyszczeń,
 - e) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na tereny sąsiednie lub tworzenie się na tych terenach zastoin wody, na skutek podniesienia poziomu gruntu,
 - f) dopuszczenie stosowania przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 32;
- 4) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) nakaz pokrycia potrzeb cieplnych ze źródeł lokalnych i indywidualnych, w tym źródeł energii odnawialnej o mocy mikro instalacji (z wyłączeniem energii wiatru), z wykorzystaniem wyłącznie technologii czystych ekologicznie i paliw ekologicznych,
 - b) zakaz stosowania systemów grzewczych opartych o paliwa stałe nieodnawialne oraz turbin wiatrowych;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszczenie wykorzystania istniejącej sieci gazociągów średniego ciśnienia,
 - b) dopuszczenie w przypadku rozbudowy sieci stosowania przewodów gazociągowych o minimalnej średnicy przekroju – DN 32;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz zasilania z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15 kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,
 - b) nakaz zaopatrzenia odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15 kV, stacji transformatorowych oraz napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych niskich napięć,
 - c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy mikro instalacji z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - d) dopuszczenie realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych lub napowietrznych,
 - e) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych jako słupowych lub wnetrzowych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;

- 7) W zakresie systemu telekomunikacyjnego – dopuszczenie przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;
- 8) W zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakaz zagospodarowania 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) dopuszczenie zagospodarowania odpadów zielonych w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów, instalacjach zastępczych funkcjonujących w obrębie danego regionu lub w kompostownikach, służących potrzebom własnym i zorganizowanych w obrębie działki budowlanej,
 - c) nakaz zapewnienia zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
 - d) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakaz wyposażenia poszczególnych działek budowlanych lub ich zespołu, w urządzenia oraz miejsce, służące do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbiórki selektywnej, o wielkości dostosowanej do zbierania w całości każdej frakcji odpadów, z uwzględnieniem minimalnej częstotliwości ich odbioru;
- 9) Nakazuje się wyprzedzające w stosunku do realizacji zabudowy uzbrojenie terenów.

§ 13. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) dopuszczenie dalszego funkcjonowania istniejących gospodarstw rolno-ogrodniczych i zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy na całym obszarze objętym planem miejscowym.
- 2) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych lub organizacją plenerowych imprez publicznych.

§ 14. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/U i U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: IW, UP, R, ZŁ, ZL, WS, KDL, KDD, KD_{PR}, KD_{PJ}.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie budynków wolno stojących jednolokalowych i w zabudowie bliźniaczej jednolokalowej (jeden lokal mieszkalny w jednym budynku bliźniaczym) na terenach: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN**;
 - b) mieszkalnictwo jednorodzinne, w formie budynków wolnostojących jednolokalowych na terenach: **1MN, 11MN, 19MN**;
- 2) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 1300 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 800 m² (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m,
 - e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 9.
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 9, pkt 5 lit. h;
- 3) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:
 - a) dla terenów **4MN, 18MN** – zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z dopuszczeniem zachowania, z prawem do remontów lub przebudowy zabudowy istniejącej,
 - b) dla terenów **3MN, 8MN** nakaz ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z ustaleniami § 8,
- 4) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 6, 7;
- 5) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną ustala się zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 6) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów ustala się zgodnie z § 13 niniejszej uchwały.
- 7) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości: powierzchnie działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz ich pozostałe parametry – zgodnie z § 10.

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MNU** dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie budynków wolnostojących jednolokalowych i bliźniaczych jednolokalowych (jeden lokal mieszkalny w jednym budynku bliźniaczym) oraz zabudowy usługowej

- nieuciążliwej;
- 2) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 1300 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 800 m² (na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej),
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m,
 - e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 9,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 9, pkt 5 lit. h;
 - 3) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11, pkt 6, 7;
 - 4) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
 - 5) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
 - 6) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości: powierzchnie działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz ich pozostałe parametry – zgodnie z § 10.

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu – usługi, w szczególności z zakresu handlu, administracji, obsługi finansowej, biur, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii, turystyki, rekreacji, kultury itp.;
- 2) W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1600 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m,
 - e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 9, pkt 5 lit. h;
- 3) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11, pkt 6, 7;
- 4) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 5) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 6) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości: powierzchnie działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz ich pozostałe parametry – zgodnie z § 10.

§ 18. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UP**, dla którego:

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne (straż pożarna);
- 2) W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1300 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy – 14 m,
 - e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 9,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 9, pkt 5 lit. h;
- 3) W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – ustala się wskaźniki parkingowe zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 6, 7;
- 4) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 5) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 6) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości: powierzchnie działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału oraz pozostałe ich parametry – zgodnie z § 10.

§ 19. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) nakaz utrzymywania funkcji przyrodniczej oraz dopuszczenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, edukacyjnych i kulturalnych w formie niekubaturowych urządzeń terenowych,
 - b) dopuszczenie utrzymania istniejących i prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) nakaz stosowania naturalnej kolorystyki oraz naturalnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (drewno, kamień) lub materiałów do nich zbliżonych (konglomeraty kamienne, kompozyty drewniane) dostosowanych do naturalnego charakteru terenu, przy realizacji wszystkich elementów detalu urbanistycznego;
- 3) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz elementów detalu urbanistycznego, realizacji dróg pieszych, rowerowych i konnych,
 - b) dla terenu **9ZL** nakaz ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały.

§ 20. Wyznacza się tereny urządzonej zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu: teren urządzonej zieleni publicznej;
- 2) W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) nakaz zorganizowania i utrzymywania funkcji przyrodniczej oraz wprowadzenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, w formie niekubaturowych urządzeń terenowych,
 - b) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów technicznych oraz elementów detalu urbanistycznego służących wyłącznie funkcji podstawowej terenu, a także utrzymanie istniejących i prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 80%;
- 3) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyłączeniem urządzeń i obiektów technicznych, służących podstawowej funkcji terenu;
- 4) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 5) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały.

§ 21. Wyznacza się tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZŁ, 2ZŁ, 3ZŁ, 4ZŁ, 5ZŁ, 6ZŁ, 7ZŁ, 8ZŁ**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i pastwisk;
- 2) W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) nakaz utrzymywania funkcji przyrodniczej i rolniczej,
 - b) dopuszczenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, w formie niekubaturowych urządzeń terenowych,
 - c) dopuszczenie utrzymania istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów **1ZŁ, 2ZŁ, 4ZŁ**, położonych w granicach obszaru NATURA 2000 PLH 140055 Łąki Soleckie,
 - e) dopuszczenie budowy zbiorników sedymentacyjno-filtracyjnych, pokrytych roślinnością trawiastą, w których będzie retencjonowany nadmiar wód opadowych, z wyłączeniem terenów **1ZŁ, 2ZŁ, 4ZŁ** położonych w granicach obszaru NATURA 2000 PLH 140055 Łąki Soleckie;
- 3) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz elementów detalu urbanistycznego, dojazdów technicznych i realizacji dróg pieszych, rowerowych i konnych,
 - b) dla terenów **2ZŁ, 3ZŁ** nakaz ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały.

§ 22. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R**, dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.
- 2) W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) nakaz utrzymywania funkcji przyrodniczej i rolniczej,
 - b) dopuszczenie utrzymania istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenu **3R**, położonego w granicach obszaru NATURA 2000 PLH 140055 Łąki Soleckie,
 - d) dopuszczenie budowy zbiorników sedymentacyjno-filtracyjnych, pokrytych roślinnością trawiastą, w których będzie retencjonowany nadmiar wód opadowych, z wyłączeniem terenu **3R** położonego w granicach obszaru NATURA 2000 PLH 140055 Łąki Soleckie;
- 3) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów technicznych i realizacji dróg pieszych, rowerowych i konnych,
 - b) dopuszczenie zachowania, z prawem do remontów lub przebudowy istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych,
 - c) dla terenów **3R, 4R** nakaz ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały.

§ 23. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1IW**, dla którego:

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe – teren obiektów infrastruktury z zakresu zaopatrzenia w wodę;
- 2) W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m,
 - e) zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami § 9,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - g) realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z § 9, pkt 5 lit. h;
- 2) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu wskazuje się granicę obszaru ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 3) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 4) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały;
- 5) W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości: powierzchnie działek, uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz pozostałe ich parametry – zgodnie z § 10.

§ 24. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, rowów i zbiorników wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS** dla których:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenów – wody powierzchniowe śródlądowe – zbiorniki wodne i rowy melioracyjne;
- 2) W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się utrzymanie istniejących oraz dopuszczenie realizacji nowych urządzeń i obiektów hydrotechnicznych oraz elementów detalu urbanistycznego, służących wyłącznie funkcji podstawowej terenów;
- 3) W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się zakaz lokalizowania wszelkich obiektów kubaturowych;
- 4) Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną: zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały;
- 5) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów: zgodnie z ustaleniami § 13 niniejszej uchwały.

§ 25. Wprowadza się następujące ustalenia dla budowli komunikacji kołowej i pieszej przyjmując, że drogi opisane w tabeli są drogami publicznymi:

Symbol terenu	Klasa funkcjonalno-techniczna ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1	2	3	6
1KDL	Lokalna	Zmienna, od 11 do 22,5 zgodnie z rysunkiem planu	Ustala się budowę rowu odwadniającego w pasie drogowym, na odcinku wskazanym na rysunku planu oraz dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
5KDD	Dojazdowa	10	
6KDD	Dojazdowa	8	
7KDD	Dojazdowa	Zmienna, od 9,5 do 20, zgodnie z rysunkiem planu	Ustala się budowę rowu odwadniającego w pasie drogowym, na odcinku wskazanym na rysunku planu oraz dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym.
8KDD	Dojazdowa	Zmienna, od 12 do 28, zgodnie z rysunkiem planu	Ustala się budowę rowu odwadniającego w pasie drogowym, na odcinku wskazanym na rysunku planu
9KDD	Dojazdowa	Zmienna, od 12 do 28, zgodnie z rysunkiem planu	Ustala się budowę rowu odwadniającego w pasie drogowym, na odcinku wskazanym na rysunku planu
10KDD	Dojazdowa	10	Ustala się budowę rowu odwadniającego w pasie drogowym, na odcinku wskazanym na rysunku planu
11KDD	Dojazdowa	9	Ustala się budowę rowu odwadniającego w pasie drogowym, na odcinku wskazanym na rysunku planu
12KDD	Dojazdowa	Zmienna, od 10 do 18, zgodnie z rysunkiem planu	
13KDPJ	Pieszno-jezdna	Zmienna, od 5 do 20 zgodnie z rysunkiem planu	Dopuszcza się ścieżkę rowerową, poprowadzoną w pasie drogowym
14KDPR	Pieszno-rowerowa	8	Ustala się budowę rowu odwadniającego w pasie drogowym, na odcinku wskazanym na rysunku planu

15KDPR	Pieszorowerowa	8	Ustala się budowę rowu odwadniającego w pasie drogowym, na odcinku wskazanym na rysunku planu
16KDPJ	Pieszorowerowa	5	

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 26. W obszarze objętym granicami planu miejscowego tracą moc następujące uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie:

- 1) Uchwała Nr 1239/LVIII/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Orzeszyn (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 276, poz. 7191 z dnia 24.10.2002 r.);
- 2) Uchwała Nr 153/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Orzeszyn, zatwierdzonego uchwałą Nr 1239/LVIII/2002 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 września 2002 r. dla obszaru działek nr ew. 159/6, 159/7, 159/8, które od dnia 26 listopada 2014 r. stanowią obszar działki nr ew. 189

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

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie