

UCHWAŁA nr

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033 – Etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z wykonaniem uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1516/LII/2010 z dnia 20 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1537/L/2018 z dnia 29 sierpnia 2018r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze zmianą 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 dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033 – etap II, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 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;
- 5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§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 kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 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;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) 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) wymiarowanie (w metrach);
 - 5) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi;
2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych - granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
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.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i 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 małej architektury; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, 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 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 rzędnej terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 7) **powierzchni zabudowanej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej przez zabudowę i utwardzenia na działce;
 - 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce lub terenie określonym w ustaleniach szczegółowych;
 - 10) **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.
 - 11) **urządzenia infrastruktury technicznej** - urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne usługi dla danej jednostki przestrzenno-gospodarczej (osiedla, dzielnicy, miasta, zakładu przemysłowego) w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki i tym podobnych.
 - 12) **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;
 - 13) **elementy wodne** – należy przez to rozumieć formy wodne służące kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: oczek wodnych, ogrodów deszczowych, kanałów czy rowów;
 - 14) **przepisach odrębnych** - należy rozumieć wszelkie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, które mogą mieć zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, wprowadzające określonego rodzaju ograniczenia czy też utrudnienia w możliwości zagospodarowania terenu, znajdującego się w otoczeniu obiektu budowlanego. Mogą być to zatem przepisy o randze ustawowej, przepisy zawarte w rozporządzeniach, jak również przepisy znajdujące się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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) MNi - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;
- 3) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 4) UP – tereny usług publicznych;
- 5) Z - tereny zieleni;
- 6) Ws –tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych;

- 7) tereny komunikacji:
 - a) drogi publiczne:
 - KDL – klasy lokalnej,
 - KDD – klasy dojazdowej,
 - b) KPJ - publiczne ciągi pieszo jezdne ;
 - c) KDW - drogi wewnętrzne;
- 8) Szpalery drzew

§8.

Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, zieleni urządzonej i izolacyjnej, obiektów małej architektury, 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) w przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 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;
- 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do **12m**, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości;

§10.

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

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji 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, łupkiem, blachą płaską, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§11.

Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; dla którego obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

§12.

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących, znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) garaży i parkingów samochodowych;
 - 3) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
 - 4) urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia;
3. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Nakazuje się zachowanie 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.

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

- 1) tereny oznaczone symbolem MN, MNi do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny oznaczone symbolem MN/U do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- 3) tereny oznaczone symbolem UP do terenów tereny związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży

§14.

- 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, rowów, kanałów i zbiorników wodnych oznaczonych na rysunku planu symbolem Ws;
- 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.
- 6) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§15.

Plan nie wskazuje obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 7

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

§16.

Plan nie wskazuje obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§17.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczone 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 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§18.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ komunikacji drogowej złożony z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL, drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, ciągów pieszo jezdnych oznaczonych symbolem KPJ oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW;
2. W celu realizacji wyznaczonego planem układu dróg dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
3. W przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się:
 - 1) szerokość nie mniejszą niż 6m;
 - 2) nakaz wyposażenia w plac do zawracania samochodów dla dróg wewnętrznych nieprzelotowych.

§19.

1. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki według wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
 - 3) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo – usługowej) miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji;
 - 4) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych
2. Ustala się realizację miejsc postojowych dla rowerów na terenie działki objętej inwestycją w liczbie nie mniej niż 5 dla terenów usług w tym usług publicznych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§20.

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.

§21.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

§22.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) zakazuje się budowy indywidualnych (przysięgowych i lokalnych) oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§23.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy – powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne na własnej działce,
- 2) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych;
- 3) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.

§24.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV istniejącymi liniami kablowymi lub napowietrznymi oraz projektowanymi liniami kablowymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§25.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\phi 40$;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu lub na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz podłączenia do wysokoefektywnych źródeł energii o ile jest to możliwe.

§26.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

§27.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania odpadów komunalnych oraz pozostałości z segregowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w instalacjach komunalnych;
- 2) nakaz zapewnienia zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 3) nakaz zapewnienia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczegółowymi i odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie
- 4) obowiązek wyposażenia działki w urządzenia oraz miejsce służące do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranie selektywne, o powierzchni i wielkości dostosowanej do zbierania w całości każdej frakcji odpadów z uwzględnieniem minimalnej częstotliwości ich odbioru określonych w przepisach odrębnych,
- 5) dopuszcza się wyznaczenie na jednej działce miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów, wspólnie dla kilku sąsiadujących ze sobą działek z uwzględnieniem wymagań zawartych w pkt 4.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§28.

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

Rozdział 12

Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§29.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MN/U, MNi - **20%**
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem: UP, Z, Ws, KDL, KDD, KPI, KDW - **0%**

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓLWE

§30.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jednolokalowa;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - **70%**
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej - **30%**
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – **0,4**
 - d) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej - **10,0m**,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej- **6,0 m**,
 - nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 4) geometria dachu:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu,
 - c) nie dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
- 5) w zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki:
 - **1 000m²** dla terenów 2 MN i 4MN;
 - **1 100m²** dla terenów 1MN;
 - **1 200m²** dla terenów 5MN;
 - **1 300m²** dla terenów 6MN;
 - b) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż **-25,0 m**
 - c) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§31.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNi, 2MNi, 3MNi, 4MNi** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jednolokalowa;
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - **60%**
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej - **40%**
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – **0,4**
 - d) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej - **10,0m**,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej- **6,0 m**,
 - nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 4) geometria dachu:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu,
 - c) nie dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
- 5) w zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki **700m²**
 - b) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż **-20,0 m**
 - c) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§32.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jednolokalowa;
 - b) zabudowa usługowa.
- 2) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku usługowego (w sumie dwa budynki) na jednej działce;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - **60%**
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej - **40%**
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – **0,5**
 - d) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej i usługowej - **10,0m**
 - zabudowy garażowej i gospodarczej- **6,0 m**,
 - nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 4) geometria dachu:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu,

- c) nie dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
- 5) w zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki:
 - **1 000m²** dla terenów 2MN/U;
 - **1 400m²** dla terenów 1MN/U;
 - b) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż **-25,0 m**
 - c) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§33

Dla terenów **usług publicznych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP, 2UP, 3UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi publiczne związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) usługi z zakresu gastronomii i handlu,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) elementy wodne;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej **50%**;
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej **50%**;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy **0,6**;
 - d) wysokość budynków – nie więcej niż **10m**.
- 3) w zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - a) minimalna wielkość działki - **450m²**;
 - b) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **20,0m**;
 - c) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§34.

Dla terenów **zieleni** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z** ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń stanowiąca biologiczną otulinę rowów i cieków wodnych;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) towarzyszące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) ścieżki piesze, rowerowe;
 - e) urządzenia melioracji wodnych.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70%;
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej 30%;

§35.

Dla terenów **śródlądowych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Ws** ustala się

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) wody powierzchniowe,
 - b) pomosty, mostki,
 - c) urządzenia melioracji wodnych
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się zachowanie wód powierzchniowych,
 - b) zakazuje się niszczenia, a w szczególności zasypywania terenów wód śródlądowych powierzchniowych i rowów melioracyjnych,
 - c) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu.

§36.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL (ul. Dobra)** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) droga publiczna klasy lokalnej;
 - b) sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) ścieżki rowerowe,
 - b) zieleń,
 - c) małą architekturę;
- 3) parametry techniczne - szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0m do 12,0m.

§37.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) droga publiczna klasy dojazdowej;
 - b) sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zieleń,
 - b) małą architekturę;
- 3) parametry techniczne – szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0m do 11,0m.

§38.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) droga publiczna klasy dojazdowej;
 - b) sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) szpalery drzew.
- 2) dopuszcza się:
 - a) ścieżki rowerowe,
 - b) zieleń,
 - c) małą architekturę;
- 3) parametry techniczne – szerokość w liniach rozgraniczających 16,0m.

§39

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) droga publiczna klasy dojazdowej;
 - b) sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszcza się:
 - a) zieleń,
 - b) małą architekturę;
- 3) parametry techniczne – szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0m do 18,0m.

§40

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) publiczny ciąg pieszo - jezdny;
 - b) sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zieleń,
 - b) małą architekturę;
- 3) parametry techniczne – szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0m do 10,0m.

§41

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) publiczny ciąg pieszo - jezdny;
 - b) sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zieleń,
 - b) małą architekturę;
- 3) parametry techniczne – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m.

§42

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) publiczny ciąg pieszo - jezdny;
 - b) sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zieleń,
 - b) małą architekturę;
- 3) parametry techniczne – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0m do 8,0m.

§43

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) publiczny ciąg pieszo - jezdny;
 - b) sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zieleń,
 - b) małą architekturę;
- 3) parametry techniczne – szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0m do 12,0m.

§44

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2 KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) drogi wewnętrzne;
 - b) sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zieleń,
 - b) małą architekturę;
- 3) parametry techniczne – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m, zakończone placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§45.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§46.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§47.

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

Przewodniczący Rady Miejskie w Piasecznie