

UCHWAŁA NR .../.../....
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chyliczki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą Nr 1086/XXXVIII/2017 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chyliczki, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chyliczki, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2

Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
 - 5) projektowany szpaler drzew;
 - 6) granica systemu przyrodniczego gminy;
 - 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.
2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują na obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q10%;
 - 4) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1%;
 - 5) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.
4. Liniowe oznaczenia graficzne wymienione w ust. 2 i 3 biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających lub granicy planu należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 5

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

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 6

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem;

- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;
 - 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji związanych z zagospodarowaniem terenu budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dozoru posesji oraz śmietników; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, 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;
 - 5) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
 - 6) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami mierzoną od rzędnej terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
 - 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych;
 - 9) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - 10) **uniwersalnym projektowaniu** – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących praw osób niepełnosprawnych;
 - 11) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć jednakowe elementy wyposażenia powtarzalnego, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynki) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą jak ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne, rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
 - 12) **elementach wodnych** - należy przez to rozumieć formy wodne służące kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: oczek wodnych, ogrodów deszczowych, kanałów czy rowów;
 - 13) **systemie przyrodniczym gminy** – należy przez to rozumieć obszary o różnych walorach przyrodniczo - krajobrazowych wskazane do zachowania i ochrony w gminie, wyznaczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno;
 - 14) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
 - 16) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu

§ 7

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:
 - 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
 - 3) **U** - tereny usług;
 - 4) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
 - 5) **UP** - tereny usług publicznych;
 - 6) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
 - 7) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 8) **IT** - teren infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej;
 - 9) **IK** - tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
 - 10) **KDG** - tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
 - 11) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej;
 - 12) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
 - 13) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
 - 14) **KP** - tereny publicznych ciągów pieszych;
 - 15) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.
2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Dziale II niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami cyfrowo literowymi.

§ 8

Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny usług publicznych oznaczone symbolami **UP**;
- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **ZP**;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami **WS**;
- 4) teren infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej oznaczony symbolem **IT**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczone symbolami **IK**;
- 6) teren drogi publicznej klasy drogi głównej oznaczony symbolem **KDG**;
- 7) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami **KDL**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami **KDD**;
- 10) tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolami **KP**.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych

§ 9

1. Ustala się oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Dopuszcza się remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

3. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że zakazuje się rozbudowy skutkującej powiększeniem powierzchni zabudowy w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i nieprzekraczalną linią zabudowy.
4. W zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:
 - 1) stosowanie nachylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 2) stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu oraz odcieniach ceglanych, szarości, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych oraz istniejącej kolorystyki dachów.
5. W zakresie elewacji zewnętrznych:
 - 1) ustala się materiały wykończeniowe: cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach, tynk w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw;
 - 2) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych.
6. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami 12m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości, z zastrzeżeniem §16.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
8. Przepisów ust. 7 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki budowlanej:
 - 1) na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
 - 2) przeznaczonej na dojazd;
 - 3) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych.
9. Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, które:
 - 1) powstały w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych niezależnie od ustaleń planu;
- przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.
10. W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego:
 - 1) nakaz stosowania rozwiązań projektowych, zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie.
 - 2) zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem detalu urbanistycznego.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10

1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Wskazuje się granicę strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Ustala się zasadę zagospodarowania obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi te obszary.

§ 11

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.
4. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód podziemnych i do ziemi.
5. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.
6. Zakazuje się lokalizacji składów i magazynów, instalacji do dystrybucji towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych.
7. Zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą samochodów takich jak: myjnia, warsztat, lakiernia.
8. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.
9. Nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiających zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych, w celu ich użytkowego wykorzystania.
10. Nakazuje się ograniczanie uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona.
11. Zakazuje się likwidowania istniejących urządzeń wodnych w tym rowów, kanałów, zbieraczy, przepustów nie wskazanych na rysunku planu z możliwością ich przebudowy i zmiany przebiegu w sposób zapewniający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie tych urządzeń.
12. Dopuszcza się realizację przejść i przejazdów nad rowami.
13. Na obszarze planu ustala się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.
14. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, o których mowa w ust. 13 kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.
15. Dopuszcza się realizację na każdej działce elementów wodnych.

§ 12

1. Ustala się na rysunku planu granice systemu przyrodniczego gminy.
2. W zasięgu obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji zabudowy.

§ 13

Nakazuje się zachowanie, uzupełnienie lub nasadzenie drzew w wyznaczonym na rysunku planu projektowanym szpalerze drzew, dopuszcza się zmianę lokalizacji szpaleru drzew w przekroju terenu w przypadku kolizji z podziemnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 14

1. Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku przy czym:
 - 1) tereny **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny **MNU** należy traktować jako tereny mieszkaniowo - usługowe;
 - 3) tereny **UP** należy traktować jako tereny pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 4) tereny **US, ZP** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

Rozdział 6.

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

§ 15

1. Wskazuje się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q10% oraz granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1% zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wskazuje się granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.
4. W zasięgu obszaru, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji nowych budynków.

§ 16

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:
 - 1) powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Chopina w Warszawie,
 - 2) powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.
2. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego.

§ 17

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:
 - 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska;
 - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna).
2. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 19

1. Ustala się publiczny układ komunikacji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi złożony z drogi publicznej klasy drogi głównej oznaczonej symbolem **KDG**, drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ**, dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolami **KDL** oraz dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami **KDD** oraz terenów publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami **KP**.

2. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne klasy drogi głównej oznaczoną symbolem **1KDG, 2KDG**, drogę publiczną klasy drogi zbiorczej oznaczoną symbolem **1KDZ**, drogi publiczne klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** oraz drogi publiczne klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami **7KDD, 11KDD, 17KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 27KDD, 32KDD**.

§ 20

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:
 - 1) minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług publicznych, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
 - 3) minimum 1 miejsce do parkowania na 3 pracowników dla obiektów o funkcji biurowej;
 - 4) minimum 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni terenu dla usług sportu i rekreacji;
 - 5) minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych 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 dla zabudowy o funkcji handlowej lub usługowej.
2. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz usługowej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
3. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi
4. Dla obiektów usługowych ustala się nakaz realizacji minimum 3 miejsc do parkowania dla rowerów.
5. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.

§ 21

Dla realizowanych na terenach funkcjonalnych dróg wewnętrznych wydzielanych geodezyjnie obowiązują następujące zasady:

- 1) dla obsługi 1 działki budowlanej dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 5 m;
- 2) dla obsługi 2 - 5 działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 6 m i długości nie większej niż 50m;
- 3) obsługa więcej niż 5 działek budowlanych wymaga wydzielenia drogi o minimalnej szerokości 8 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach min.12,5x12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 22

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

§ 23

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

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

§ 24

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

- 1) odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż ϕ 40;
- 3) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników.

§ 25

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

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

§ 26

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 liniami kablowymi lub napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych SN i nN jako kablowych;
- 3) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych SN/nN jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 4) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatru i biomasy.

§ 27

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż ϕ 40;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatru i biomasy;
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji na działce budowlanej miejsca i urządzenia służącego do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) dopuszcza się lokalizację na jednej działce budowlanej miejsca i urządzenia służącego do czasowego gromadzenia odpadów, wspólnie dla kilku sąsiadujących ze sobą działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizację miejsc do gromadzenia odpadów nakazuje się realizować w sposób umożliwiający dostęp od strony dróg bez konieczności wjazdu na posesję.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29

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

Rozdział 11.

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

§ 30

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: **MN, US** – w wysokości 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem: **MNU, U** – w wysokości 25%;
- 3) dla pozostałych terenów – w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 31

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **37MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
 - b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) na terenie **13MN** nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej,
 - d) na terenie **36MN** zakazuje się realizacji nowej zabudowy,
 - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% na terenach od **24MN** do **34MN**,
 - 70% na terenach od **1MN** do **12MN**, od **14MN** do **23MN**, od **35MN** do **37MN**,
 - 80% na terenie **13MN**,
 - f) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy:
 - 35% na terenach od **24MN** do **34MN**,
 - 25% na terenach od **1MN** do **12MN**, od **14MN** do **23MN**, od **35MN** do **37MN**,
 - 15% na terenie **13MN**,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6,
 - i) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej:
 - – 12m – budynki o dachu spadzistym,
 - – 10m – budynki o dachu płaskim,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m,
 - j) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych o dachu spadzistym – 3,
- dla budynków mieszkalnych o dachu płaskim – 2,
- dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- k) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1000 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 1000 m² - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - 600 m² - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
 - d) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
 - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 32

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **20MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
 - b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% na terenach od **11MNU** do **14MNU**,
 - 70% na terenach od **1MNU** do **10MNU**, od **15MNU** do **20MNU**,
 - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy:
 - 35% na terenach od **11MNU** do **14MNU**,
 - 25% na terenach od **1MNU** do **10MNU**, od **15MNU** do **20MNU**,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7,
 - g) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - – 12m – budynki o dachu spadzistym,
 - – 10m – budynki o dachu płaskim,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m,
 - l) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych o dachu spadzistym – 3,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych o dachu płaskim – 2,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
 - m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1000 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 1000 m² - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - 600 m² - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym;

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
 - d) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
 - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 33

Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **6U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 55%,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem §9 ust. 6,
 - f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 600 m² dla terenów **1U**,
 - 2000 m² dla terenu **2U, 3U, 4U, 5U**,
 - 5000 m² dla terenu **6U**,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki na terenie **1U** – 600 m²,
 - b) minimalna wielkość działki na terenie **2U, 3U, 4U, 5U** – 2000 m²,
 - c) minimalna wielkość działki na terenie **6U** – 5000 m²,
 - d) minimalna szerokość frontu działek na terenie **1U** – 35 m,
 - e) minimalna szerokość frontu działek na terenie **2U, 3U, 4U, 5U** – 35 m,
 - f) minimalna szerokość frontu działek na terenie **6U** – 50 m,
 - g) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 34

Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zakresu sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 35%,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem §9 ust. 6,
 - f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 35

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi publiczne z dopuszczeniem usług,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację usług wyłącznie towarzyszących usługom publicznym,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 45%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem §9 ust. 6,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna wielkość działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 36

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - ścieżek pieszych i rowerowych,
 - urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw,
 - elementów wodnych.

§ 37

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,
 - b) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

§ 38

Dla terenu infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura telekomunikacyjna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, dojazdów, budynków gospodarczych, wiat,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 25%,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m, z zastrzeżeniem §9 ust. 6,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
 - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 200 m².

§ 39

Dla terenów infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1IK** do **2IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura kanalizacyjna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, dojazdów, budynków gospodarczych, wiat,

- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 25%,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01,
- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m, z zastrzeżeniem §9 ust. 6,
- g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
- h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 200 m².

§ 40

Dla terenów dróg publicznych klasy drogi głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG, 2KDG** ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi głównej o szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41

Dla terenu drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi zbiorczej o szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42

Dla terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1KDL** do **3KDL** ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi lokalnej o szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43

Dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1KDD** do **32KDD** ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej o szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44

Dla terenów publicznych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1KP** do **5KP** ustala się przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszy o szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1KDW** do **10KDW** ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna o szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 46

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 47

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