

2024

Załącznik Nr 5A
do wniosku o uchwalenie ZPI

PROJEKT

**ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA
CZĘŚCI TERENU W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM PÓLKO PGR – ETAP I W GMINIE PIASECZNO**



OPRACOWANIE:



ZESPÓŁ W SKŁADZIE:

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI
MGR INŻ. INGA HUTKOWSKA
MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA
INŻ. AGNIESZKA LEWANDOWSKA
MGR INŻ. AGATA MACHAJ
MGR INŻ. ADAM OLEWNICZAK
MGR INŻ. TOMASZ POPĘDA

maj 2024

**Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia**

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla
części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 37ea ust. 3 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, zatwierdzonego uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r., w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Piasecznie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1
Zakres i zasady obowiązywania planu**

§ 1.

1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Pólko PGR – etap I w Gminie Piaseczno, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.
3. Plan obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.
4. Rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granice strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 5) rzędy zieleni o charakterze izolacyjnym;
 - 6) grupy zieleni do zachowania i uzupełnienia;
 - 7) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
 - 8) przeznaczenie terenów - oznaczone symbolami terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;
- 4) **istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu lub posiadające w tym dniu prawomocne pozwolenie na budowę lub których realizacja została skutecznie zgłoszona;
- 5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych np. przeciwpożarowych, czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, zadaszenia wejść, gzymsy oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 7) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych;
- 8) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi;
- 9) **zabudowie szeregowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne, w których dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków – segmentów, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia z dylatacją pomiędzy nimi, a pozostałe ściany stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej pozostałe ściany zewnętrzne stanowią elewacje.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4.

Wyznacza się następujące tereny oznaczone odpowiednimi symbolami oraz ustala się następujące ich przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**;
- 2) teren usług oznaczony symbolem **1U**;
- 3) tereny wód lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1W-ZP, 2W-ZP**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **1KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR**.

§ 5.

1. Jako tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, wyznacza się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KDD**;
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

1. Tereny oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 1U, 1KR, 2KR** ustala się jako obszary inwestycji głównych zintegrowanego planu inwestycyjnego.
2. Teren oznaczony symbolem **1KDD** ustala się jako obszar inwestycji uzupełniającej zintegrowanego planu inwestycyjnego.
3. Zakres zobowiązań inwestora w zakresie realizacji inwestycji uzupełniających określa umowa urbanistyczna.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7.

1. Nowo realizowane budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.
2. Na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono możliwość „adaptacji budynków”, dopuszcza się, dla budynków istniejących zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie planu:
 - 1) remont, przebudowę zgodnie z istniejącą powierzchnią zabudowy;
 - 2) rozbudowę, nadbudowę budynków, wyłącznie w częściach działek budowlanych objętych linią zabudowy;
 - 3) w przypadku wymiany budynków ustala się zachowanie ustalonej w planie linii zabudowy.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych oraz wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 9.

1. Wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów muszą zamykać się na terenie działki budowlanej, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
2. Zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
4. Dla istniejących na obszarze planu urządzeń wodnych obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.
5. Nakazuje się uwzględnianie w docelowym zagospodarowaniu terenu rzędów zieleni o charakterze izolacyjnym wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem przerywania ciągłości nasadzeń ze

względu na lokalizację infrastruktury technicznej, elementów zagospodarowania i wyposażenia drogi.

6. Na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako grupy zieleni do zachowania i uzupełnienia ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania budynków,
 - b) zakaz lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) zakaz stosowania szczelnych nawierzchni utwardzonych.

§ 10.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 2) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy poprzez:
 - a) przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi - dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW** i **4MNW** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) nakaz stosowania przy budowie lub modernizacji ulic i parkingów nawierzchni sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11.

Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

§ 12.

Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu oraz ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.

§ 13.

1. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych – dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy istniejącej zabudowy jednorodzinnej, dla której utrzymuje się istniejące miejsca do parkowania wg wskaźnika nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) dla funkcji usługowej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.
2. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, o których mowa w ust.1, na terenach poszczególnych inwestycji lub dróg wewnętrznych realizowanych w granicach planu.

3. Ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.

1. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w szczególności przez tereny dróg publicznych i na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 15 m.

§ 15.

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing mm;
 - 2) do czasu przyłączenia obiektów budowlanych do gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zaopatrzenie obiektów budowlanych w wodę, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, należy realizować na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing mm;
 - 2) do czasu przyłączenia obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się, użytkowanie istniejących oraz realizację nowych zbiorników bezodpływowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do gruntu lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych;
 - 2) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla istniejącego zagospodarowania; zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.
4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się również dostarczanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi i z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z wiatru;
 - 2) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- 1) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z sieci ciepłowniczej, gazowej i indywidualnych źródeł ciepła: z wykorzystaniem paliw płynnych, urządzeń kogeneracyjnych, i odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się dostarczanie ciepła z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnicy, nie mniejszej niż \emptyset mm;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.
7. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie kanałów technologicznych w drogach;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na całym obszarze planu, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:
- 1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
 - 2) zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów;
 - 3) w zakresie magazynowania odpadów dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16.

Do czasu zastąpienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wskazanych na rysunku planu, liniami podziemnymi, to jest maksymalnie do 10 lat od daty wejścia w życie niniejszego planu, ustala się strefę ochronną napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV o szerokości po 19 m po obu stronach linii 110 kV, mierząc od rzutu poziomego osi linii zgodnie z rysunkiem planu, w szczególności w obrębie której zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 17.

1. Wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym informacyjnym – granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, nakazuje się realizację prac budowlanych i zmian zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

W granicach planu obowiązuje strefa ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych i obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Chopina w Warszawie.

§ 19.

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska
2. Ochrona oraz wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia dotyczące obszaru, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 20.

Dopuszcza się zachowanie, istniejących w dniu wejścia w życie planu, działek, w tym o powierzchni mniejszej niż ustalona w planie, i zagospodarowanie ich zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 21.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 22.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 10

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów

§ 23.

Na terenach oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży, w tym garaży wbudowanych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
 - c) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się adaptację budynków,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 5 m,
 - f) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami określonymi w § 13,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 22 oraz z następującymi ustaleniami:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 i § 12;
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **1MNW**, z dróg: **1KDD, 1KR**,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **2MNW**, z dróg: **1KDD, 1KR** oraz z ulicy Sielskiej – drogi położonej poza obszarem planu,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **3MNW**, z dróg: **1KDD, 2KR**,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem **4MNW**, z dróg: **1KDD, 2KR** oraz z ulicy Sielskiej – drogi położonej poza obszarem planu;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 i § 15.

§ 24.

Na terenie oznaczonym symbolem: **1U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren usług,
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się realizację zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących,
 - b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla fragmentów terenu zlokalizowanych w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV dopuszcza się realizację zabudowy po likwidacji tej linii, zgodnie z § 16,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 30°;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych – 10 m,
 - dla budynków gospodarczych – 5 m,
- f) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami określonymi w § 13,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 22 oraz z następującymi ustaleniami:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 5000 m²;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 i § 12, z drogi **1KR** oraz z ulic: Starochylickiej i Sielskiej – dróg położonych poza obszarem planu;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 i § 15.

§ 25.

Na terenach oznaczonych symbolami: **1W-ZP**, **2W-ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren wód lub zieleni urządzonej,
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: urządzeń infrastruktury technicznej, pomostów, kładek, o maksymalnej szerokości 2 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 3 m,
 - c) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami określonymi w § 13,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 22 oraz z następującymi ustaleniami:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 8 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 i § 12;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 14 i § 15.

§ 26.

Na terenie oznaczonym symbolem **1KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z drogą, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: szerokość zmienna od 9,5 m do 16 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

Na terenach oznaczonych symbolami **1KR**, **2KR** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania;
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 4) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 1KR, 2KR, 1W-ZP, 2W-ZP.**

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 30.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Sposób realizacji:

Realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie w oparciu o umowę urbanistyczną zawartą pomiędzy inwestorem a gminą lub poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) środki inwestora dla inwestycji objętych umową urbanistyczną zawartą pomiędzy inwestorem a gminą,
- 2) dochody własne,
- 3) środki zewnętrzne,
- 4) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 2024 r.

Dane przestrzenne tworzone zgodnie z art. 67a ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

Zalacznik3.xml