

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części wsi

Głosków w rejonie ulicy Rybnej

Na podstawie uchwały nr 400/XXIV/2025 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 września 2025 roku oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art.37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ze zm.), stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1.

Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla części wsi Głosków w rejonie ulic Rybnej, 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, stanowiący 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, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki w planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

§ 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) przeznaczenie terenów określone cyfrą i symbolem literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości (w metrach).

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochronna cmentarza wojennego;
- 2) pomniki przyrody wraz ze strefą ochronną 15 m od pnia drzewa;
- 3) aleja lipowa;
- 4) linia energetyczna 110 kV do likwidacji.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny, w tym oznaczenia nazw ulic znajdujących się poza obszarem planu.

§ 5.

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

Rozdział 2

Objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 6.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **błękitno - zielonej infrastrukturze (BZI)** – należy przez to rozumieć rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, muldy, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, zielone ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne),

stosowane aby zapewnić m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności;

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) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć jednakowe stylistycznie 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, itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne, rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu wyznaczoną na danym terenie linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, ani balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych;

7) **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;

8) **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;

9) **wartościowej przyrodniczo zieleni** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy będące w dobrym stanie zdrowotnym o obwodach pni i powierzchniach (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagających uzyskania zezwolenia na usunięcie.

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

Przeznaczenia 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) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 3) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 4) **RN** – tereny rolnictwa zakazem zabudowy;
- 5) **I** – tereny infrastruktury technicznej;
- 6) **KDL** – tereny komunikacji drogowej publicznej – droga lokalna;
- 7) **KDD** – tereny komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa;
- 8) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) **KPP** – tereny komunikacji pieszej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami cyfrowo-literowymi ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Wyznacza się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem **1KDL**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD**;
- 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP**.

2. W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego nakazuje się:

- 1) stosowanie rozwiązań projektowych, zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 2) zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem detalu urbanistycznego.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego, wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy

§ 9.

1. Ustala się oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie dwóch: budynków mieszkalnych, garaży lub budynków gospodarczych.
3. W zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się stosowanie dachów płaskich lub spadzistych.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy 11 m, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych w Dziale II uchwały.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Dziale II.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Ustala się zasadę zagospodarowania obszaru objętego planem w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi te obszary.
3. Wprowadza się nakaz ochrony istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni, z zastrzeżeniem ust.4, w tym w szczególności:
 - 1) zachowania ustanowionych pomników przyrody wraz ze strefą ochronną zgodnie **§ 13 ust. 5**;
 - 2) zachowania formy krajobrazowej alei lipowej oznaczonej na rysunku planu z uwzględnieniem **§ 14 ust. 3**.
4. Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego oraz martwych lub stanowiących zagrożenie dla osób i mienia.

§ 11.

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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 lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych i powietrza.
5. Nakazuje się ograniczanie uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej, na której jest prowadzona.
6. W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:
 - 1) wprowadza się nakaz stosowania 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;
 - 2) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację elementów błękitno-zielonej infrastruktury na całym obszarze planu.

§ 12.

1. Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

Rozdział 6

Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie wynikającej z odrębnych przepisów

§ 13.

1. Cały obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska.
2. Północny fragment terenu znajduje się w zasięgu strefy ochronnej cmentarza wojennego, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady zagospodarowania obszarów wskazanych w ust. 1 i 2 zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na obszarze objętym planem wskazuje się ustanowione pomniki przyrody wraz ze strefą ochronną 15 m od pnia drzewa.
5. W granicach stref ochronnych pomników przyrody:
 - 1) dopuszcza się przeprowadzenie nawierzchni pieszych i rowerowych pod warunkiem zastosowania metod ochrony bryły korzeniowej przed uszkodzeniem;
 - 2) nakazuje się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych umożliwiających przenikanie wody ze spływu powierzchniowego do gruntu;
 - 3) dopuszcza się realizację ogrodzeń, małej architektury, oświetlenia, infrastruktury technicznej pod warunkiem prowadzenia prac budowlanych z pozostawieniem bryły korzeniowej zachowującej stabilność drzewa w podłożu.

Rozdział 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 14.

1. Wskazuje się aleję lipową (ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków) wzdłuż fragmentu terenu **2ZP**.
2. Dla alei lipowej:
 - 1) ustala się zachowanie formy krajobrazowej, w tym ochrony i wyeksponowania wartościowych okazów drzew;
 - 2) dopuszcza się uzupełnienie formy krajobrazowej alei z zachowaniem gatunków drzew odpowiadających nasadzeniom historycznym;
3. W obrębie rzutu korony drzew tworzących aleję lipową:
 - 1) dopuszcza się przeprowadzenie nawierzchni pieszych i rowerowych pod warunkiem zastosowania metod ochrony bryły korzeniowej przed uszkodzeniem;
 - 2) nakazuje się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych umożliwiających przenikanie wody ze spływu powierzchniowego do gruntu;
 - 3) dopuszcza się realizację ogrodzeń, małej architektury, oświetlenia, infrastruktury technicznej pod warunkiem prowadzenia prac budowlanych z pozostawieniem bryły korzeniowej zachowującej stabilność drzewa w podłożu.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Minimalne powierzchnie działek budowlanych, zasady układu frontów i granic działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Dziale II.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 16.

1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy drogi lokalnej oznaczoną w planie symbolem **1KDL** i drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**.
2. Ustala się układ komunikacji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrznej oznaczonych symbolem **1KR**.

§ 17.

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:
 - 1) minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług dopuszczonych w ramach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz usługowej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
3. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników należy zapewnić na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.
4. Zakazuje się realizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR**, terenów komunikacji pieszej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KPP**, **2KPP**, **3KPP** i **4KPP**, terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN**, **2RN**, **3RN** i **4RN**, terenach zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZN** i terenach zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**.

5. Dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach drogi wewnętrznej **1KR** i zieleni urządzonej **1ZP** i **2ZP**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.

1. Ustala się możliwość lokalizowania sieci, instalacji lub urządzeń infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem.
2. Na obszarze planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację istniejących sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż ϕ 32.

§ 20.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż ϕ 40;
- 3) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków.

§ 21.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, terenów zieleni, terenów rolnictwa, terenów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, na teren własnej działki:
 - a) powierzchniowo,
 - b) przez systemy rozsączające,
 - c) do elementów błękitno - zielonej infrastruktury;

- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji oraz infrastruktury technicznej do naturalnych odbiorników wód opadowych i roztopowych w szczególności poprzez rowy odwadniające, do systemów rozsączających lub do elementów błękitno - zielonej infrastruktury, położonych na terenie planu lub poza jego granicami;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na własne potrzeby w granicach własnej działki.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilenie obszaru objętego planem liniami kablowymi lub napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych w terenach infrastruktury;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury elektroenergetycznej obsługującej oświetlenie w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 23.

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

- 1) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła, w tym w szczególności wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci;
- 4) przekrój sieci gazowej – nie mniej niż ϕ 25;
- 5) zakaz ogrzewania budynków z indywidualnych urządzeń na paliwa stałe.

§ 24.

W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej 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.

§ 25.

W zakresie gospodarki odpadami nakaz lokalizacji na działce budowlanej lub w budynku miejsca lub urządzeń służących do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26.

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

Rozdział 12

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

§ 27.

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

- 1) dla terenu MN 10 %;
- 2) dla pozostałych terenów 0%.

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 28.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, z uwzględnieniem § 9 ust. 2;

- b) na jednej działce budowlanej ustala się możliwość realizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego;
 - c) na działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym dopuszcza się realizację maksymalnie jednego garażu lub jednego budynku gospodarczego;
 - d) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej;
 - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - f) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%,
- 3) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1,
- 4) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,7,
- 5) maksymalna wysokość:
- a) zabudowy mieszkaniowej: 9 m dla budynków z dachem płaskim,
 - b) zabudowy mieszkaniowej: 11 m dla budynków z dachem spadzistym,
 - c) zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- a) dla budynków mieszkalnych o dachu spadzistym – 3,
 - b) dla budynków mieszkalnych o dachu płaskim – 2,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) 900 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 900 m² - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami,
 - c) 600 m² - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej – 12 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 10° do 170°,
- 9) dla działek wydzielonych pod urządzenia melioracji wodnych, instalacje, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie stosuje się wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w ust.2. i zasad wskazanych w ust. 6 i 7;
- 10) w terenach **4MN** i **5MN** znajdują się odcinki istniejącego rowu odwadniającego drogę gruntową, zlokalizowaną od południa, poza obszarem planu. Dopuszcza się przebudowę rowu, zmianę jego przebiegu lub inne rozwiązania zapewniające zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 29.

Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - urządzeń melioracji wodnych,
 - utwardzonych przejść pieszych i przejazdów rowerowych usytuowanych poprzecznie do urządzeń melioracji wodnych,
 - obiektów małej architektury w sposób zapewniający funkcjonalnie urządzeń melioracji wodnych,
 - infrastruktury technicznej,
 - c) zakazuje się grodzenia poprzecznego oraz całkowitego zasypywania istniejącego w terenie rowu melioracyjnego,
 - d) ~~dopuszcza się realizację przejść i przejazdów poprzecznych do rowu melioracyjnego.~~

§ 30.

Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - ścieżek pieszych i rowerowych,
 - obiektów małej architektury,
 - urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw,
 - infrastruktury technicznej.

§ 31.

Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - b) nakazuje się ochronę formy krajobrazowej alei lipowej zgodnie z § 14 ust. 2;

- c) dopuszcza się realizację:
- ścieżek pieszych i rowerowych,
 - obiektów małej architektury,
 - infrastruktury technicznej,
 - zgodnie z § 14 ust. 3.

§ 32.

Dla terenów rolnych z zakazem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RN, 2RN, 3RN i 4RN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - przejść, przejazdów związanych z gospodarką rolną;
 - podziemnej infrastruktury technicznej, o ile zostanie przywrócona warstwa wegetacyjna gleby;
- 3) sposób użytkowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33.

Dla terenów infrastruktury, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1I i 2I ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek wydzielanych pod urządzenia, instalacje i obiekty infrastruktury:
 - a) dopuszcza realizację: zieleni, dojść, dojazdów, budynków gospodarczych, wiat, miejsc postojowych,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 50%,
 - d) wskaźnik minimalnej, nadziemnej intensywności zabudowy: 0,0,
 - e) wskaźnik maksymalnej, nadziemnej intensywności zabudowy: 1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m, z zastrzeżeniem §9 ust. 5,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki: 100 m².

§ 34.

Dla terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi lokalnej o szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35.

1. Dla terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się przeznaczenie terenu droga publiczna klasy drogi dojazdowej o szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo – jezdnego.
3. W terenie **1KDD** dopuszcza się realizację ciągu pieszo – rowerowego.

§ 36.

Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37.

1. Dla terenów komunikacji pieszej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KPP**, **2KPP**, **3KPP** i **4KPP** ustala się przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszy o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
2. W terenie **1KPP** znajduje się odcinek istniejącego rowu odwadniającego drogę gruntową, zlokalizowaną od południa, poza obszarem planu. Dopuszcza się przebudowę rowu, zmianę jego przebiegu lub inne rozwiązania zapewniające zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 38.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 39.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Piasecznie
mgr Katarzyna Wypych