

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA PIASECZNO**



**DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI:
JANA PAWŁA II, WOJSKA POLSKIEGO, SIENKIEWICZA,
TORAMI KOLEI WARSZAWA - RADOM
(OBSZAR A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) ETAP I**

Piaseczno, 2012 r.

STUDIO KA

**ul. Familijna 3, Piaseczno 3, Wólka Kozodawska,
dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka**

Autorzy planu:

urbanistyka:

dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka, OIU WA – 62
mgr inż. Dominika Marcińska
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz
mgr inż. arch. Piotr Kalbarczyk
inż. arch. Konrad Winniewski

ochrona środowiska:

mgr inż. Dominika Marcińska
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz

UCHWAŁA Nr 532/ XXI /2012

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia 16 maja 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa - Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), w oparciu o Uchwałę Nr 923/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa - Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) oraz Uchwałę Nr 467/XIX/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 14 marca 2012 roku w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 923/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 lutego 2009 roku, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i uchwala co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa - Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) **etap I**, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: oś ulicy Jana Pawła II;
- 2) od wschodu: oś ulicy Wojska Polskiego;
- 3) od południa: oś ulicy Sienkiewicza;
- 4) od zachodu: zachodnia granica terenów kolejowych, południowa linia rozgraniczająca ulicy Nadarzyńskiej, zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Dworcowej, , południowa linia rozgraniczająca ulicy Lotników, wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Poniatowskiego.

§ 2. Plan, którego obszar obejmuje teren o powierzchni ok. 49 ha, składa się z następujących części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – 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 o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia liniowe:
 - a) granice planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2) przeznaczenie:
 - a) U – tereny usług nieuciążliwych,
 - b) UP – tereny usług publicznych,
 - c) U-Os – tereny usług oświaty (szkoła),
 - d) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych,
 - f) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - g) P-S – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - h) ZP – tereny zieleni publicznej wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego,
 - i) Ws – tereny wód powierzchniowych,
 - 3) klasyfikacja ulic, komunikacja:
 - a) tereny ulic publicznych:
 - KD-G – drogi główne,
 - KD-Z – drogi zbiorcze,
 - KD-L – drogi lokalne,
 - KD-D – drogi dojazdowe;
 - b) pozostałe oznaczenia:
 - główne zjazdy na tereny z dróg publicznych;
 - 4) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych:
 - a) usługi w parterach budynków;
 - 5) ochrona środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowanie zieleni:
 - a) obiekty włączone do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) granica strefy uciążliwości kolei- 120,0 m,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 4) **celu publicznym** – należy przez to rozumieć inwestycje i cele, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu jako przeważające na danym terenie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie terenu niż podstawowe, uzupełniające przeznaczenie podstawowe;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt. a;
- 12) **objektach, urządzeniach i funkcjach chronionych** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 13) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 15) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków) oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 16) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej (w ich obrysie zewnętrznym) do powierzchni całkowitej tej działki;
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (objektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 18) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców i celom publicznym, w tym komunikację elektroniczną;
- 19) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną przeznaczoną do

eksponowania reklam nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

- 20) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 21) **znaku informacyjno-plastycznym** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej zawierające elementy informacji wizualnej obejmującej nazwę, charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe.
- 22) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
- 23) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczonego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;
- 24) **bannerze** – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 6. Na obszarze planu wyodrębnia się następujące jednostki terenowe funkcjonalnie jednorodne (lub mieszane), będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu wymienionymi niżej symbolami, dla których ustala się przeznaczenie i warunki zagospodarowania:

- 1) U – tereny usług nieuciążliwych,
- 2) UP – tereny usług publicznych,
- 3) U-Os – tereny usług oświaty (szkoła),
- 4) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- 6) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 7) P-S – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 8) ZP – tereny zieleni publicznej wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego,
- 9) Ws – tereny wód powierzchniowych,
- 10) tereny ulic publicznych:
 - a) KD-G –droga główna,
 - b) KD-Z –drogi zbiorcze,
 - c) KD-L –drogi lokalne,
 - d) KD-D –drogi dojazdowe.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników oraz zasad zabudowy :
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa,
 - b) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - e) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- f) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
 - g) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
 - h) kształtowania ogrodzeń;
- 3) utrzymanie istniejących obszarów lokalizacji usług z zakresu handlu i rzemiosła;
 - 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach o innym przeznaczeniu ustalonym w planie;
 - 5) dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację, remonty, przebudowę oraz nadbudowę istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem ustalonym w planie;
 - 6) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicę a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się bieżącą konserwację tej zabudowy oraz możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, ustalając jednocześnie możliwość jej rozbudowy i odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
 - 7) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, telekomunikacji elektronicznej, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - 8) wyposażenie terenów dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami: KD-L i KD-D na rysunku planu w ujednoczone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
 - 9) przeznaczenie na cele publiczne:
 - a) terenów dróg publicznych,
 - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
 - c) terenów usług publicznych;
 - 10) dopuszcza się sytuowanie nieokreślonych w przepisach odrębnych:
 - a) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż $1,5 \text{ m}^2$ w obszarach MN, MW, MW/U wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych;
 - b) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż $6,0 \text{ m}^2$ w obszarach UP, U-Os, U;
 - c) nośników reklamowych oraz reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 15 m^2 w obszarze P-S;
 - 11) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) bez uzyskania stosownej zgody na ich lokalizowanie wydanej przez zarządzającego drogą – w przypadku pasa ulicznego – lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,
 - b) w odległości do 2,5 m. od koron drzew dorosłych oraz do 10,0 m. od pni drzew młodych,
 - c) w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
 - d) w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
 - e) na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
 - f) stosowania sygnałów świetlnych spójnych z sygnałami wykorzystywanymi przez służby ratownicze,
 - 12) nakaz dostosowania na terenach przeznaczonych na cele publiczne urządzeń ruchu pieszego takich, jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

- 1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego telekomunikacji elektronicznej służącej łączności, dla której obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;
 - b) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
 - c) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany, oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej,
 - garaży w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - d) na obszarach z lokalizacją funkcji chronionych, które znajdują się w strefie uciążliwości związanej z przebiegiem torów kolejowych nakaz stosowania w budynkach rozwiązań technicznych eliminujących odczuwalność uciążliwości linii kolejowej dla użytkowników budynku;
 - e) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym uchwałą,
 - f) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
 - zakaz niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich obiektów naturalnych bądź sztucznych, mogących spełniać rolę „odprowadzalnika” bądź „magazynu” wód, w szczególności cieków naturalnych, rowów, kanałów, zbiorników wodnych, itp.;
 - wszelkie działania wykraczające poza eksploatację i konserwację wód lub urządzeń wodnych wymagają uzyskania pozwolenia wodno prawnego,
 - nakaz zapewnienia dostępu do cieków wodnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych;
 - dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających (na podstawie pozwolenia wodno-prawnego, o ile dla danej inwestycji jest potrzebne);
 - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy Kanału piaseczyńskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS;
 - zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 25 m od granicy Kanału Piaseczyńskiego;
 - przeznaczenie 10m pasa terenu wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego pod zieleń publiczną bez prawa zabudowy,
 - nakaz uzgadniania ze służbami odpowiedzialnymi za eksploatację cieków wodnych, wszelkich inwestycji bezpośrednio związanych z tymi obiektami (takich jak np. budowa mostów/ przepustów, prowadzenie infrastruktury technicznej, zrzut ścieków);
 - wprowadzenie ochrony wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji.
 - zakaz odprowadzania wód opadowych do Kanału Piaseczyńskiego do czasu jego przebudowy; po przebudowie dopuszcza się zrzuty wód opadowych do Kanału, po uzyskaniu pozwolenia wodno - prawnego;
 - inwestycje bezpośrednio związane z Kanałem Piaseczyńskim oraz realizowane na terenach przyległych do Kanału, tj. 1P-S, 1UP, 1U-Os, 2U, 3U,4U, 1MW/U, 1MN, 2MW/U, 3MW/U, 1÷ 6 ZP, 1KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 5KD-D muszą być uzgodnione z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,

- g) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
 - zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady – w tym gruz,
- h) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne wynikające z przepisów odrębnych,
- i) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałas:
 - wszystkie tereny oznaczone symbolem MN i MW: do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - wszystkie tereny oznaczone symbolami MW/U: do terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - tereny oznaczone symbolami U-Os do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz ochrony istniejących obiektów o walorach kulturowych,
 - b) wprowadzanie nowej zabudowy harmonizującej z krajobrazem otoczenia.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- 1) wskazanie budynku przy ul. Kniaziewiczza 29, znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz wykonywania wszelkich prac związanych z prowadzeniem robót budowlanych przy obiekcie zabytkowym i w jego otoczeniu, zmiany kształtu bryły budynku oraz cech charakterystycznych jego wystroju zewnętrznego a także zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku oraz podejmowania innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektu bez zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 10. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 13 ust.1 pkt 3 i 4;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) dopuszczalny spadek dachu:
 - a) dachy wysokie, dwu- lub wielospadowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
 - dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) 10,0 m od ulicy głównej,
 - b) 5,0 m od ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych,
 - c) wzdłuż granic działek budowlanych - w przypadkach gdzie nowopowstała zabudowa będzie przylegała całą długością swojej ściany do istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej;
 - d) 25,0 m od granicy Kanału Piaseczyńskiego

- 7) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
 - b) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - c) dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej; dachy płaskie kryte materiałem bitumicznym;
- 8) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
 - a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni,
 - b) o wysokości od 1,5 do 1,7 m,
 - c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych wyłącznie na terenach zagospodarowanych na cele produkcyjno - składowe,
 - d) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą, ale z przepustami w poziomie terenu zapewniającymi możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny,
 - e) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych: zbiorczych (KD-Z), lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0 m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg,
 - g) zakaz otwierania bram i furtek w ogrodzeniach na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej, i w miejscu sytuowania bram wjazdowych,
 - h) nakaz lokalizacji linii ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
 - i) dla budownictwa jednorodzinnego lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

§ 11. 1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:

- 1) przebudowę istniejących na obszarze planu dróg z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów dla:
 - a) oznaczonej symbolem **1KD-G** drogi głównej – **ul. Sienkiewicza** (w granicach planu, do osi ulicy),
 - b) oznaczonych symbolami **KD-Z** – dróg zbiorczych,
 - c) oznaczonych symbolami **KD-L** – dróg lokalnych i **KD-D** – dojazdowych;
- 2) zakaz zjazdów na posesje z drogi głównej 1KD-G (ul. Sienkiewicza);
- 3) dopuszczone skrzyżowania drogi głównej 1KD-G (ul. Sienkiewicza) z drogą zbiorczą 1KD-Z (ul. Wojska Polskiego) ;
- 4) zjazdy na prawy skręt z drogi głównej 1KD-G (ul. Sienkiewicza) w drogi 3KD-D i 4KD-D poprzez drogi 7KD-L i 2KD-D;
- 5) zakaz wprowadzania zjazdów oraz skrzyżowań innych, niż określone w ust. 1 pkt. 3 i 4 niniejszego paragrafu oraz oznaczenia na rysunku planu;
- 6) dla odcinków dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego (6,0 m) oraz umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 7) dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, UP, U-Os, MN, MW, MW/U, P-S ustala się wymóg spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - a) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług i usług publicznych oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług i usług publicznych,
 - b) minimum 10 miejsc parkingowych na każdy obiekt oświaty (szkoła), dopuszcza się realizację w liniach rozgraniczających przyległych dróg;

- c) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - d) minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, przy czym 15% miejsc parkingowych należy realizować w poziomie terenu jako miejsca parkingowe ogólnodostępne,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie wymaganych ogólnodostępnych miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, jednak miejsc tych nie wlicza się do wymaganego wskaźnika miejsc parkingowych określonych dla budynków wielorodzinnych,
 - f) minimum 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla obiektów na obszarach produkcyjno-magazynowych;
- 8) nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w liczbie wynikającej z ustalonych w uchwale wskaźników;
 - 9) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa ulicznego na to pozwala;
 - 10) nakazuje się wyposażenie ulic w chodniki i przejścia dla pieszych;
 - 11) obowiązek przestrzegania zasad lokalizowania w pasach ulicznych reklam i nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 ust. 1 pkt 10 i 11 uchwały;
 - 12) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 13) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w ulicach o minimalnej szerokości pasa drogowego 10m;
 - 14) dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, ustala się min. szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.

2. Ustala się jako obowiązujące następujące funkcje i szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1KD-G (wojewódzka)	ul. Sienkiewicza	główna (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część przekroju drogi o szerokości 9,5 – 21,5 m; zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi; po północnej stronie drogi zachowanie przebiegu kolejki wąskotorowej.
1KD-Z (gminna)	ul. Wojska Polskiego	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część przekroju drogi o szerokości 9,5 - 20,0 m; zakaz lokalizacji w pasie ulicznym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2KD-Z (gminna na odc. od ul. Wojska Polskiego do ul. Dworcowej, powiatowa na odcinku od ul. Dworcowej do 3KD-Z)	ul.Jana Pawła II	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część przekroju drogi o szerokości 10,0; zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
1KD-L (gminna)	ul.Dworcowa	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	16,0 m; zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia drogi , zgodnie z przepisami odrębnymi.
2KD-L (gminna)	ul.Nadarzyńska	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 12,0 – 15,0 m.
3KD-L (gminna)	ul.Nadarzyńska	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 12,0 – 15,0 m.
4KD-L (gminna)	ul.Saperów	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m.
5KD-L (gminna)	ul.Lotników	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m.
6KD-L (gminna)	ul.J.Poniatowskiego	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m.
7KD-L (gminna)	ul. Bema	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m.
1KD-D (gminna)	ul.bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m; zjazd z drogi zbiorczej 2KD-Z wyłącznie na prawy skręt.
2KD-D (gminna)	ul.K.Kniaźwiczka	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m.
3KD-D (gminna)	ul.bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m.
4KD-D (gminna)	ul.bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m.
5KD-D (gminna)	ul. Żytunia (projektowana)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	13,0 m.

§ 12. Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami;
- 3) wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, pod jezdnią, z wyjątkiem przejść poprzecznych, przy czym dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z drogą w obrębie jezdni tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;

- 4) dopuszcza się, bez zmiany planu, zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji, ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych i budynków oraz założenia przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami,
 - b) utrzymanie wodociągów w ulicach:
 - Jana Pawła II,
 - Nadarzyńskiej,
 - Towarowej (od ul.Dworcowej do torów kolejowych),
 - Dworcowej,
 - J.Poniatowskiego,
 - Saperów,
 - Lotników,
 - J.Bema,
 - K.Kniażewicza,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
 - d) realizację nowej zabudowy poprzedzić podłączeniem działki do sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie **gospodarki ściekowej i wód opadowych**:
 - a) ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonanie przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
 - c) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni,
 - d) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
 - e) zakaz realizacji zbiorników na nieczystości (szamb);
 - f) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - nowe inwestycje poprzedzić przeprowadzeniem bilansu chłonności gruntu i ilości wód opadowych do zagospodarowania oraz dostosować udział powierzchni biologicznie czynnej do możliwości zagospodarowania wód opadowych, zgodnie z bilansem,
 - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - nakaz zagospodarowania nadmiaru wód opadowych w granicach własnej działki przez realizację studni chłonnych, zbiorników retencyjnych powierzchniowych i podziemnych oraz poprzez systemy rozsączające lub do kanalizacji deszczowej po jej realizacji, gdy sposoby zagospodarowania opadowych w granicach własnej działki okażą się niewystarczające,
 - z dróg publicznych, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowych, składowo- magazynowych i parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych do gruntu poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub rowy melioracyjne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w wysokosprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych. Obowiązek dostosowania powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej do potrzeb i możliwości związanych z zagospodarowaniem wód;
 - dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.

- nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające;
- zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.
- dopuszczenie zrzutu wód opadowych do Kanału Piaseczyńskiego po przebudowie Kanału i po uzyskaniu pozwolenia wodno prawnego,

7) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:

- a) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,
- b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,
- c) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej przez Zakład Energetyczny w oparciu o warunki przyłączeniowe (wydane na wniosek poszczególnych inwestorów) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki,
- d) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- e) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów,
- f) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- g) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
- h) możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną i gaz**:

- a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej oraz indywidualne ogrzewanie jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
- b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny
- d) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- e) przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
- f) nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony ulicy lub w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
- g) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnych, o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
- i) nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią,

9) w zakresie **telekomunikacji**:

- a) pełen dostęp do usług telefonii stacjonarnej i komórkowej
- b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń telekomunikacji elektronicznej w obszarze planu z wyjątkiem terenów dróg;

10) w zakresie **gospodarki odpadami**:

- a) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz ustala się obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i w prawie miejscowym,
- b) wywóz systemem zorganizowanym odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem, przy czym firmy świadczące te usługi powinny posiadać stosowne decyzje.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie adaptuje się istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną;
- 2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki oraz minimalną szerokością frontów działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się następującą minimalną powierzchnię działek budowlanych:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 450 m² na segment domu bliźniaczego,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MW – 1000 m²;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w § 15 ust. 1 pkt 4;
- 5) dopuszcza się, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, scalenie sąsiadujących działek i ich podział, o ile ich kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) ustala się nakaz zachowania minimalnej szerokości działek, dla terenów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 18,0 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla działek o minimalnej powierzchni 800 m²,
 - b) 14,0 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla działek o minimalnej powierzchni 450 m²;
 - c) 20,0 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla działek o minimalnej powierzchni 1000 m²;
- 7) ustala się minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: 75°, a optymalny: 90°;
- 8) ustala się zakaz dokonywania scaleń i podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzenia nowych zjazdów z ulicy głównej (ul. Sienkiewicza);
- 9) przy scalaniu i podziałach działek, na terenach przylegających do ulic publicznych, wprowadza się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się zakaz podziałów terenów, niezgodnych z planem miejscowym;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach produkcyjno – magazynowych oraz produkcyjno – magazynowych i usługowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług oświaty w strefie uciążliwości związanej z przebiegiem linii kolejowej pod warunkiem zastosowania rozwiązań eliminujących drgania i zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zabudowy wielorodzinnej MW.

§ 15. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację należącą do układu podstawowego miasta;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:
 - a) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych na terenach przeznaczonych na cele publiczne (tj. na terenach: usług oświaty U-Os);
- 4) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem.

§ 16. 1. Dla terenów, w stosunku do których nastąpi w wyniku uchwalenia planu wzrost ich wartości ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem U: 20 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20 %;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MW – 20 %;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, MW/U, UP/KS – 20%;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem UP, P-S, P-S/U: 25 %;
- 6) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem, a nie wymienionych w tym paragrafie – 0 %.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> 1) podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny usług; 2) dopuszczone: <ol style="list-style-type: none"> a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie ustala się; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%; 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 80%; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0; 5) linie zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic; b) 25,0 m od linii brzegu Kanału Piaseczyńskiego 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m 7) minimalna wysokość zabudowy: 8,0 m; 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5; 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 8; 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8; 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.
Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej; 3) na terenie 1U, 2U, 3U, 4U zakaz realizacji kondygnacji podziemnych nowych budynków; 4) dopuszcza się zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni przepuszczalnych z udziałem roślinności okrywowej.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	<ol style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 12 pkt. 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<ol style="list-style-type: none"> 1) zjazdy na teren: <ol style="list-style-type: none"> a) 1U: z drogi lokalnej 1KD-L, b) 2U: z drogi lokalnej 7KD-L i dojazdowej 4KD-D, c) 3U: na prawy skręt z drogi lokalnej 2KD-L; 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny usług publicznych; 2) dopuszczone: drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy; 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: a) zgodnie z rysunkiem planu; 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych nowych budynków; 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%; 5) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 80%; 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0; 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m 8) minimalna wysokość zabudowy 8,0 m (2 kondygnacje); 9) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 ; 10) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7; 11) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8; 12) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.
Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej; 3) dopuszcza się zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni półprzepuszczalnych
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt. 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) 1UP - z drogi zbiorczej 2KD-Z oraz lokalnej 2KD-L, 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-Os:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny usług oświaty; 2) dopuszczone: b) na terenie działki nr 11 zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową do czasu realizacji ustaleń planu, c) usługi nieuciążliwe o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni całkowitej obiektu o funkcji podstawowej ; d) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> a) zgodnie ze stanem istniejącym; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 10% 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 90% 4) wskaźnik intensywności zabudowy na działce: <ol style="list-style-type: none"> a) minimalny: 0,5; b) maksymalny: 3,0; 5) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m 6) minimalna wysokość zabudowy nie ustala się; 7) linie zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic; b) 25,0 m od linii brzegu Kanału Piaseczyńskiego 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5; dopuszcza się przekrycie nietypowe np. dla hali sportowej; 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7; 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8; 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) na terenie 1U-Os zakaz realizacji kondygnacji podziemnych nowych budynków; 3) dopuszcza się zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni półprzepuszczalnych.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	<ol style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<ol style="list-style-type: none"> 1) zjazdy na teren: <ol style="list-style-type: none"> b) 1U-Os: z drogi zbiorczej 2KD-Z oraz lokalnej 1KD-L i dojazdowej 5KD-D; 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> 1) podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej; 2) dopuszczone: <ol style="list-style-type: none"> a) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkaniowe jednorodzinne o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,

	c) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o minimalnej szerokości 18,0 m, b) 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (pod jeden segment) o minimalnej szerokości 14,0 m; c) 250m² dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej (pod jeden segment) i minimalnej szerokości 8,0 m; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%, 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8; 5) linii zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic; b) 25,0 m od linii brzegu Kanału Piaseczyńskiego 6) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy mieszkaniowej: 12,0 m b) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0 m, nie więcej niż 1 kondygnacja z wysokim dachem; 7) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się; 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5; 9) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej; 10) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7; 11) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego (ewentualnie segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej) oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego; 12) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych; 13) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8; 14) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone. 2) na terenach 1MN dopuszczenie zabudowy w obszarach zlokalizowanych w sąsiedztwie pasa zieleni wzdłuż kanału piaseczyńskiego po sporządzeniu ekspertyzy geologiczno- inżynierskiej i spełnieniu w projekcie budowanym sformułowanych w ekspertyzie wytycznych. 3) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN zakaz budowy podziemnych obiektów kubaturowych, w szczególności podpiwniczania budynków oraz wykonywania garaży podziemnych, 4) nakaz ochrony obiektu należącego do wojewódzkiej ewidencji zabytków zgodnie z § 9. 5) dopuszcza się zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni półprzepuszczalnych.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt. 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	<ol style="list-style-type: none"> 1) zjazdy na teren: <ol style="list-style-type: none"> a) z dróg lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D); 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.

Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U:**

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> 1) podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; b) tereny usług, 2) dopuszczone: <ol style="list-style-type: none"> a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej: nie ustala się; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30% 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 70% 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0; 5) linii zabudowy <ol style="list-style-type: none"> a) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic; b) 25,0 m od linii brzegu Kanału Piaseczyńskiego 6) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m; 7) minimalna wysokość zabudowy: 9,0 m; 8) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu; 9) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 ; 10) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7; 11) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8; 12) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) na terenach 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U dopuszczenie zabudowy w obszarach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie pasa zieleni wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego po sporządzeniu ekspertyzy geologiczno- inżynierskiej i spełnieniu w projekcie budowanym sformułowanych w ekspertyzie wytycznych. 3) dopuszcza się zachowanie i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego; 4) dla terenów oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U zakaz budowy podziemnych obiektów kubaturowych, w szczególności podpiwniczania budynków oraz wykonywania garaży podziemnych. 5) dopuszcza się zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni półprzepuszczalnych.

Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 ust. 1 pkt. 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z dróg lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D); 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt. 7 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) dopuszczone: a) usługi nieuciążliwe wbudowane w obiekty mieszkalne, b) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, c) tereny zieleni, sportu i rekreacji na działce nr ew. 22 z obrębu 38.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m ² ; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25% 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojściami: 75% 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5; 5) linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) 14,0 m dla budynków w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) 17,0 m dla budynków w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji w stosunku do lica budynku, c) 20,0 m dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy w stosunku do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 7) minimalna wysokość zabudowy nie ustala się; 8) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków, m.in. zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczona powierzchnia usług 30% powierzchni całkowitej obiektów; 9) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 ; 10) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7; 11) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8; 12) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.
Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) dopuszcza się zachowanie i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu wprowadzenia funkcji podstawowej; 3) dopuszcza się zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod powierzchnie parkingowe przy wykorzystaniu nawierzchni półprzepuszczalnych.

Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt. 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z dróg lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D); 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P-S**

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny produkcyjno-magazynowe; 2) dopuszczone: a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej nie ustala się; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%, 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojściami: 80%; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5; 5) linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic; 6) maksymalna wysokość zabudowy 14,0 m 7) minimalna wysokość zabudowy nie ustala się; 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5; 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7; 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8; 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 i 11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) dopuszcza się zachowanie i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu wprowadzenia funkcji podstawowej;
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt. 1 - 10 niniejszej uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z dróg lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D); 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 15 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zieleni publicznej- pas o szerokości 10m wzdłuż Kanału Piaseczyńskiego; 2) dopuszczone: a) ciągi piesze, pieszo-jezdne i infrastruktura obsługi technicznej terenu.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 90%; 2) nakaz wprowadzenia nowych kompozycji roślinności niskiej i szpalerów drzew, z wykorzystaniem ozdobnych gatunków roślin; 3) nakaz wprowadzenia ciągów pieszych; 4) nakaz wprowadzenia jednakowych elementów wyposażenia terenu (tj. ławek, koszy na śmieci itp.); 5) nakaz uwzględnienia wzdłuż rowów, równoległe do nich, pasów terenu o szerokości 6,0 m w celu zapewnienia technicznych warunków dla oczyszczania rowów;
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 pkt 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z drogi lokalnej 1KD-L, b) z drogi dojazdowej 1KD-D.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 16 ust. 1 uchwały.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-3Ws:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny wód śródlądowych- Kanał Piaseczyński
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) zachowanie przepustowości i ciągłości cieków wodnych; 2) zakaz grodzenia; 3) zakaz wprowadzania zabudowy; 4) zakaz sytuowania reklam i nośników reklamowych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe.
4. Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) ustala się 0%

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

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

§ 27. 1. Traci moc w zakresie objętym granicami tego planu „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza” przyjęty Uchwałą Nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998r i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna przyjęty Uchwałą Nr 365/XVI/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20.11. 2003

§ 28. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej
w Piasecznie*

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie
Nr 532/ XXI /2012 z dnia 16 maja 2012 r.

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) - Etap I

Niniejsza uchwała jest kolejnym etapem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy Piaseczno, w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Piaseczno. Obszar objęty planem obejmuje teren części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29).

Istotą planu jest ustalenie układu komunikacyjnego w powiązaniu z układem zewnętrznym, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników dla terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zakres planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), plan sporządzony został zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Prace nad jego sporządzaniem podjęto po dokonaniu wymaganych analiz wynikających z art. 14 ust. 5 ww. ustawy i podjęciu przez Radę Miejską w Piasecznie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A15, A16, A28, A29) Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.). W procedurze planistycznej uzyskano do projektu planu niezbędne opinie i uzgodnienia.

Zgodnie z wymogami ustawowymi w procedurze sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa, który przedstawia się następująco. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 6 wniosków, które dotyczyły zachowania ustaleń obowiązującego planu, wnioski zostały odrzucone z uwagi na to, że projekt planu miał na celu uszczegółowienie zapisów obowiązującego planu i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących norm i przepisów odrębnych (obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został w skali 1:5000, bez wyznaczenia układu komunikacyjnego dla powyższego obszaru, bez wskaźnika miejsc parkingowych powierzchni biologicznie czynnej). Stosownie do art. 17 pkt. 10 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), art. 39 ust. 1 i w związku z art. 46 pkt.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami) ogłoszono w prasie lokalnej „*Kurier Południowy* ” nr 47 (418)/W1 z dnia 16 grudnia 2011 r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 23.12.2011 do 24.01.2012 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 17.02.2012 r. Podczas dyskusji publicznej w dniu 5 stycznia 2012 r uczestnicy nie polemizowali z ustaleniami projektu planu a jedynie zasięgaliby precyzyjnych informacji o jego rozwiązaniach. Do wyłożonego projektu planu złożono 11 uwag dotyczących między innymi układu komunikacyjnego, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, wskaźnika miejsc parkingowych wysokości zabudowy oraz przeznaczenia, część uwag uwzględniono.

Uchwałą Nr 467/XIX/2012 z dnia 14.03.2012 Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie wykonania uchwały Nr 923/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18.02.2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Sienkiewicza, torami kolei Warszawa – Radom (obszar A6, A7, A10, A11, A 15, A16, A 28, A29) ze względu na zaistniałe okoliczności i uwarunkowania podzielono obszar objęty uchwałą o przystąpieniu na dwa etapy.

Etap I w granicach określonych uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 923/XXXII/2009 z dnia 18.02.2009r. z wyłączeniem części obszaru ograniczonego od zachodu zachodnią granicą terenów

kolei Warszawa - Radom od północy osią ulicy Jana Pawła II, od wschodu wschodnią granicą terenów kolei Warszawa – Radom, południową linią rozgraniczającą ulicy Nadarzyńskiej, zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dworcowej, południową linią rozgraniczającą ulicy Lotników wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Poniatowskiego oraz osią ulicy Sienkiewicza.

Etap II w granicach obszaru ograniczonego od zachodu zachodnią granicą terenów kolei Warszawa - Radom od północy osią ulicy Jana Pawła II, od wschodu wschodnią granicą terenów kolei Warszawa – Radom, południową linią rozgraniczającą ulicy Nadarzyńskiej, zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dworcowej, południową linią rozgraniczającą ulicy Lotników wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Poniatowskiego oraz osią ulicy Sienkiewicza. Etapowanie powyższego planu wynikało z potrzeby pilnego uchwalenia planu w zakresie terenów ujętych w uchwale jako etap I i pilną potrzebę przeznaczenia terenu pod funkcje oświatowe oraz z konieczności zawieszenia realizacji projektu planu w zakresie terenów ujętych w uchwale jako etap II z uwagi na planowaną przebudowę linii kolejowej i uzależnienie uzgodnienia planu w tym zakresie od zakończenia prac projektowych związanych z przebudową linii kolejowej.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej zgodnie z art.17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały.