

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA PIASECZNO**

**DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI:
OKULICKIEGO, JULIANOWSKĄ, GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ
MIASTA PIASECZNO I DALEJ ULICAMI: PRZESMYCKIEGO,
ŻEGLIŃSKIEGO, CHYLICZKOWSKĄ, ARMII KRAJOWEJ**

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

ochrona środowiska:

mgr inż. Dominika Marcińska

mgr inż. Katarzyna Łysyganicz

komunikacja:

ul. Armii Krajowej wg. projektu ARCADIS Profil Sp. z o.o.

UCHWAŁA Nr 427/XVIII/2012
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 15 lutego 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Okulickiego, Julianowską, granicą administracyjną miasta Piaseczno i dalej ulicami: Przesmyckiego, Żeglińskiego, Chyliczkowską, Armii Krajowej

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 921/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: **Okulickiego, Julianowską, granicą administracyjną miasta Piaseczno i dalej ulicami: Przesmyckiego, Żeglińskiego, Chyliczkowską, Armii Krajowej** Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: **Okulickiego, Julianowską, granicą administracyjną miasta Piaseczno i dalej ulicami: Przesmyckiego, Żeglińskiego, Chyliczkowską, Armii Krajowej**, zwany dalej „planem”, którego granice przebiegają:

- 1) od południowego-zachodu: wzdłuż osi ulicy Armii Krajowej;
- 2) od południa i południowego-wschodu: wzdłuż osi ulicy Chyliczkowskiej, następnie wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Żeglińskiego oraz wzdłuż osi ulicy Przesmyckiego;
- 3) od wschodu i północnego wschodu: wzdłuż granicy administracyjnej miasta Piaseczno;
- 4) od północy i północnego-zachodu: wzdłuż osi ulicy Julianowskiej oraz wzdłuż osi ulicy Okulickiego.

§ 2. Plan, którym objęto obszar o powierzchni ok. 134 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 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) linie rozgraniczające dróg różnych klas,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) przeznaczenie:

- a) U - tereny usług nieuciążliwych,
- b) Uz - tereny usług nieuciążliwych z zielenią,
- c) U-O/US - tereny usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji,
- d) U-Z – tereny usług zdrowia (żłobek),
- e) U-Z/U-K – tereny usług zdrowia oraz usług kultury,
- f) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych,
- g) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- h) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- i) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług nieuciążliwych,
- j) P-S/U – tereny produkcji, składów i magazynów oraz usług nieuciążliwych,
- k) ZP/Ws – tereny zieleni publicznej i rowów melioracyjnych,
- l) Z – tereny zieleni przyulicznej,
- m) ZC – tereny cmentarzy,
- n) I-G – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz;

3) Klasyfikacja dróg , komunikacja:

- a) tereny dróg publicznych:
 - KD-GP – tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego,
 - KD-G – tereny dróg głównych,
 - KD-Z – tereny dróg zbiorczych,
 - KD-L – tereny dróg lokalnych,
 - KD-D – tereny dróg dojazdowych,
- b) tereny dróg wewnętrznych KD-W
- c) KD-TS – tereny komunikacji samochodowej (KD-TSsp – stacje paliw),
- d) ścieżki rowerowe,
- e) kładki dla pieszych,
- f) ekrany akustyczne,
- g) wymiarowanie ulic oraz linii zabudowy;

- 4) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, elementów o wartościach kulturowych, przyrodniczych, kształtowanie zieleni oraz strefy ochrony:
 - a) obiekty włączone do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) granica 50 m strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
 - c) granica 150 m strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
 - d) obszar ograniczonego użytkowania,
 - 5) elementy infrastruktury technicznej:
 - a) linie wyznaczające obszar oddziaływania linii wysokiego napięcia,
 - b) strefa kontrolowana dla gazociągu wysokiego ciśnienia.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) oznaczenia liniowe:
 - a) linie rozgraniczające tereny poza granicami planu,
 - b) istniejące podziały ewidencyjne,
 - 2) klasyfikacja dróg, komunikacja:
 - a) kategorie dróg:
 - (k) – drogi krajowe,
 - (w) – drogi wojewódzkie,
 - (p) – drogi powiatowe,
 - (g) – drogi gminne,
 - b) krawężniki jezdni,
 - c) nazwy ulic,
 - d) ścieżki rowerowe poza granicami planu;
 - 3) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych, mała architektura:
 - a) numery ewidencyjne działek,
 - b) budynki istniejące;
 - 4) elementy infrastruktury technicznej:
 - a) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia – istniejące,
 - b) gazociąg wysokiego ciśnienia (g400).

§ 5. Ilekroć w niniejszej Uchwale 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie ograniczające nową zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych w gruncie oraz ponad nim, bez wystających poza ten obrys okapów, schodów i balkonów, dla których obowiązują regulacje przepisów odrębnych;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 7) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek zawierający maksymalnie dwa lokale mieszkalne;
- 8) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej atrialnej** – należy przez to rozumieć budynek z wewnętrznym ogrodem zawierający maksymalnie dwa lokale mieszkalne;
- 9) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę zawierającą więcej niż dwa mieszkania w budynku mieszkalnym;
- 10) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz realizacji wszelkich inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych;

- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu jako przeważające na danym terenie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie terenu niż podstawowe, uzupełniające przeznaczenie podstawowe;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 14) **jednostkach terenowych** – należy przez to rozumieć obszary o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami graficznymi;
- 15) **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 pkt. a
- 16) **objektach, urządzeniach i funkcjach chronionych** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 17) **parku handlowym** – należy przez to rozumieć zespół wolnostojących lub połączonych ze sobą na poziomie parteru, autonomicznych obiektów handlowo-usługowych (z wyłączeniem handlu artykułami spożywczymi), o jednorodnym przeznaczeniu właściwym dla każdego obiektu, funkcjonujących niezależnie od siebie i posiadających niezależny dostęp z zewnątrz;
- 18) **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;
- 19) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 20) **drzewostanie wartościowym przyrodniczo** – należy przez to rozumieć drzewa ozdobne kwalifikujące się do 2 i 3 grupy, określonej w tabeli stawek opłat w obowiązującym w tym zakresie aktach prawnych, o obwodach nie mniejszych niż 50cm w pierśnicy pnia tj. na wys. 1,30m od poziomu gruntu;
- 21) **obszarze ograniczonego użytkowania** – należy przez to rozumieć obszar, o którym mowa w obowiązujących w tym zakresie aktach prawnych dotyczących utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
- 22) **instalacji** – rozumie się przez to, urządzenie infrastruktury lub technologiczne – wolnostojące lub wbudowane w obiekt budowlany, którego eksploatacja przez człowieka powoduje wprowadzenie do powietrza, wody, gleby lub ziemi (pośrednio lub bezpośrednio) substancji lub energii takich, jak: hałas, wibracje, zapachy lub pole elektromagnetyczne;
- 23) **froncie nowo wydzielonej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana jest komunikacyjnie.
- 24) **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 będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych
- 25) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie informację o różnego rodzaju towarach i usługach
- 26) **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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 6.1 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) **Uz** - tereny usług nieuciążliwych z zielenią,
 - 3) **U-Z** – tereny usług zdrowia (żłobek),
 - 4) **U-O/US** - tereny usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji,
 - 5) **U-Z/U-K** – tereny usług zdrowia oraz usług kultury,
 - 6) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych,
 - 7) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 8) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 9) **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług nieuciążliwych,
 - 10) **P-S/U** – tereny produkcji, składów i magazynów oraz usług nieuciążliwych,
 - 11) **ZP/Ws** – tereny zieleni publicznej i rowów melioracyjnych,
 - 12) **Z** – tereny zieleni przyulicznej,
 - 13) **ZC** – tereny cmentarzy,
 - 14) **I-G** – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
2. **Klasyfikacja dróg, komunikacja:**
- a) tereny dróg publicznych:
 - **KD-GP** – tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego,
 - **KD-G** – tereny dróg głównych,
 - **KD-Z** – tereny dróg zbiorczych,
 - **KD-L** – tereny dróg lokalnych,
 - **KD-D** – tereny dróg dojazdowych,
 - b) tereny dróg wewnętrznych i pozostałe
 - **KD-TS** – tereny komunikacji samochodowej (**KD-TSsp** – stacje paliw),
 - **KD-W** - tereny dróg wewnętrznych/
3. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami spełniających ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym planem.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zależności od terenu funkcjonalnego i rodzaju zabudowy ustala się zasady kształtowania zabudowy i jej otoczenia przy uwzględnieniu określonych parametrów w ustaleniach szczegółowych, w tym:
 - a) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa z podaniem minimalnej szerokości frontu działki – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) maksymalnej powierzchni zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami,
 - c) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - f) maksymalnej wysokości zabudowy i liczby kondygnacji,
 - g) maksymalnej rzędnej parteru w stosunku do poziomu terenu,
 - h) ustaleń dla garaży i budynków gospodarczych,
 - i) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
 - j) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
 - k) kształtowania ogrodzeń;

- 2) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 4) dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację, remonty, przebudowę oraz nadbudowę istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem ustalonym w planie;
- 5) dopuszcza się sytuowanie nieokreślonych w przepisach odrębnych:
 - a) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 1,5 m² w obszarach MN, MN/U, MW, MW/U wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych;
 - b) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 6,0 m² w obszarach Uz, U-Z, U-O/US, U-Z/U-K,
 - c) nośników reklamowych oraz reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 15 m² w obszarach U, P-S/U oraz KD-Ts
- 6) 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,

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ograniczenia wynikające z położenia w strefach ochrony:

- 1) oddziaływanie na środowisko projektowanych na danym terenie przedsięwzięć, wywołane przez instalacje emitujące energię, hałas i zanieczyszczenia nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją i przyjętym w planie sposobem zagospodarowania, z wyjątkiem obiektów i urządzeń telekomunikacji elektronicznej;
- 2) w planie obowiązuje:
 - a) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) ochrona przed hałasem terenów mieszkaniowych zlokalizowanych wzdłuż ulicy głównej 1KD-G, poprzez wprowadzenie ekranów akustycznych realizowanych w pasie ulicznym,
 - c) w odniesieniu do terenu - zakaz zmiany wysokości i ukształtowania terenu działek w sposób, który powodowałby spływ powierzchniowy wód opadowych na tereny sąsiednie;
- 3) ustala się nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo, nie kolidującego z przyjętym zagospodarowaniem;

- 4) w zakresie **ochrony przed hałasem** ustala się:
- a) zaliczenie terenów oznaczonych symbolem MN i MW do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej, dla których nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zaliczenie terenów oznaczonych symbolem MN/U i MW/U do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami, dla których nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zaliczenie terenów oznaczonych symbolem U-O do grupy terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla których nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych
 - d) zaliczenie terenów oznaczonych symbolem U-Z do grupy terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej, dla których nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych
 - e) zaliczenie terenów oznaczonych symbolem US do grupy terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowe, dla których nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych
 - f) wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie :
 - w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych okien i drzwi w ścianach zewnętrznych , dachów i stropodachów , zgodnie z obowiązującym w tym zakresie akcie prawnym oraz przepisami wykonawczymi;
 - w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach , zgodnie z obowiązującym w tym zakresie aktem prawnym oraz przepisami wykonawczymi.
- 5) ustala się nakaz zgłoszenia i oznakowania wszelkich istniejących obiektów w obszarze ograniczonego użytkowania, które stanowią przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zakaz wznoszenia obiektów w obszarze ograniczonego użytkowania, które staną się przeszkodami lotniczymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód w planie ustala się:
- a) zakaz odprowadzania wszelkich ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych,
 - d) nakaz utrzymania istniejącego i wprowadzenie nowego w stosunku do planowanych przedsięwzięć komunikacyjnych systemu odwadniającego przy zachowaniu jego ciągłości i przepustowości,
 - e) zagospodarowanie wód opadowych na działkach z zabudową mieszkaniową poprzez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki lub do kanalizacji deszczowej; nie można zmieniać kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - f) w przypadku odprowadzania wód opadowych poza teren własnej działki, należy stosować przepisy odrębne,
 - g) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego;

- 8) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu § 11 pkt 6 uchwały;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami zasady utrzymania porządku i czystości określa § 11 pkt 10 uchwały oraz obowiązujące w tym zakresie akty prawa miejscowego w zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się budynki, podlegające ochronie wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) wpisane do rejestru zabytków:
 - budynek przy ul. Przesmyckiego 39 (wpis do rejestru nr 1318 z dnia 08.04. 1988r.);
 - b) znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - budynek przy ul. Przesmyckiego 19
 - budynek przy ul. Przesmyckiego 21
- 2) ustala się zakaz wykonywania wszelkich prac związanych z prowadzeniem robót budowlanych przy obiekcie zabytkowym i jego otoczeniu, zmiany kształtu bryły budynku oraz cech charakterystycznych i 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. 1. Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne terenu ustala się poprzez:
 - a) drogę krajową nr 79 (ul. Armii Krajowej), stanowiącą najważniejszy w obszarze planu ciąg komunikacyjny (KD-GP), stanowiący podstawowe powiązanie Piaseczna z południową częścią Warszawy i w kierunku południowym do Góry Kalwarii-Warki i Kozienic,
 - b) drogę wojewódzką nr 721 (ul. Okulickiego), stanowiącą powiązanie Piaseczna w kierunku zachodnim z Nadarzynem oraz w kierunku wschodnim z Konstancinem-Jeziorną i Ciszycą;
- 2) ustala się przebudowę istniejących na obszarze planu dróg z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów odrębnych:
 - a) **1KD-GP** – droga główna ruchu przyspieszonego: **Armii Krajowej** (w granicach planu do osi ulicy),
 - b) **1KD-G** – droga główna: **ul. Okulickiego** (w granicach planu do osi jezdni do skrzyżowania z ul. Julianowską oraz cały przekrój na pozostałym odcinku ulicy, zgodnie z przebiegiem w części graficznej planu),
 - c) oznaczonych symbolem **KD-Z** – dróg zbiorczych:
 - **1KD-Z** – ul. Chyliczkowska (część ulicy do osi pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu),
 - **2KD-Z** – ul. Julianowska (pas drogowy w liniach rozgraniczających),
 - **3KD-Z** – ul. Przesmyckiego część ulicy do osi pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu),
 - d) oznaczonych symbolami **KD-L**, **KD-D** – dróg lokalnych, dojazdowych,
 - e) oznaczonych symbolami- **KD-W** - tereny dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się jedynie oznaczone na rysunku planu skrzyżowania dróg podrzędnego układu komunikacyjnego z drogami: głównymi ruchu przyspieszonego, głównymi i zbiorczymi;
- 4) zachowuje się istniejące zjazdy na tereny dróg zbiorczych;
- 5) dopuszcza się skomunikowanie terenu 1P-S/U z drogą główną poprzez drogę serwisową, równoległą do drogi 1KD-G,
- 6) dopuszcza się realizację w obszarze planu dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu o minimalnych szerokościach:
 - a) 5,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości do 30 m,
 - b) 8,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości od 31 m do 150m,

- c) 10,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości powyżej 150m,
 - d) 12,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg na terenach produkcyjno –
składowych;
- 7) ustala się zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie własnej działki lub na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny, w ilości co najmniej:
- a) 2 miejsc parkingowych na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) 1,5 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym, przy czym 20% tych miejsc parkingowych obowiązkowo należy lokalizować jako ogólnodostępne w poziomie terenu (do miejsc parkingowych w poziomie terenu zalicza się miejsca zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic jednak miejsca te nie są wliczane do wymaganego powyżej wskaźnika miejsc parkingowych dla terenów zabudowy wielorodzinnej),
 - c) 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, biur itp.;
 - d) 3 miejsca postojowe na każde 10 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych
 - e) 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników terenów sportowych i rekreacyjnych
- 8) ustala się nakaz przestrzegania zasad lokalizowania w pasach ulicznych nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 pkt 5 niniejszej uchwały;
- 9) ustala się realizację ścieżek rowerowych, w miejscach wskazanych na rysunku planu, wzdłuż ulic:
- a) Okulickiego,
 - b) Julianowskiej,
 - c) Przesmyckiego;
- 10) dopuszcza się stosowanie nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, przy budowie: ścieżek rowerowych i chodników oraz dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych w granicach działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną;
- 11) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy, z wyjątkiem urządzeń i obiektów telekomunikacji elektronicznej, w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu od wszystkich dróg ; odnośnie dróg głównych ruchu przyspieszonego i dróg głównych należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu względem istniejącej zabudowy; w przypadku przekroczeń należy stosować ekrany akustyczne lub zastosować odpowiednie rozwiązania konstrukcyjno-budowlane ograniczające oddziaływanie hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie (przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności itd.) określonym w obowiązujących normach i standardach.

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-GP (krajowa)	ul.Armi Krajowej	główna ruchu przyspieszonego (2 jezdnie x 2-4 pasy)	zmienna od 25,0 m do 50,0 m – pół przekroju ulicy w granicach planu; dwupoziomowy węzeł z ul. Okulickiego i Chyliczkowską. dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu do czasu realizacji docelowej funkcji.
1KD-G	ul. Okulickiego	główna	zmienna szerokość od granicy planu do

(województwa)		(2 jezdnie x 2 pasy)	linii rozgraniczających od 8,0 m do 25,0 m – na odcinku od węzła z ul. Armii Krajowej do skrzyżowania z ul. Julianowską, pozostała część: 40 m; dwie jezdnie; ulica główna ze szpalerem drzew i ścieżką rowerową, zgodnie z rysunkiem planu.
1KD-Z (powiatowa)	ul. Chyliczkowska (od ul. Armii Krajowej do ul. Żeglińskiego)	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna szerokość od granicy planu do linii rozgraniczających od 6,0 m do 10,0 m – w granicach planu część przekroju ulicznego, zgodnie z rysunkiem planu.
2KD-Z (powiatowa)	ul. Julianowska (od ul. Chyliczkowskiej do ul. Przesmyckiego)	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna od 20,0 m do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3KD-Z (powiatowa)	ul. Przesmyckiego (od ul. Julianowskiej do granicy administracyjnej miasta Piaseczno)	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna od 5,0 m do 10,0 m – szerokość od granicy planu do linii rozgraniczających – dotyczy części drogi w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.
4KD-Z (powiatowa)	ul. bez nazwy (od ul. Okulickiego do ul. Przesmyckiego)	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	20,0m w liniach rozgraniczających.
5KD-Z	Projektowana	zbiorcza	min. 20,0m w liniach rozgraniczających.
1KD-L (gminna)	ul. bez nazwy (od ul. Chyliczkowskiej do ul. Przesmyckiego)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0m w liniach rozgraniczających; dwustronne parkowanie wzdłuż ulicy; dwustronny szpaler drzew, zgodnie z rysunkiem planu.
2KD-L (gminna)	ul. bez nazwy (od ul. Julianowskiej do ul. Okulickiego)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	15,0 m w liniach rozgraniczających, szpaler drzew wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej ulicy.
3KD-L (gminna)	ul. Julianowska (od ul. Okulickiego do ul. północno-wschodniej granicy planu)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna od 5,0 m do 8,0 m - w granicach planu część przekroju ulicznego, zgodnie z rysunkiem planu.
4KD-L (gminna)	ul. bez nazwy	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna od 12,0 m do 50,0 m w liniach rozgraniczających; jednostronne parkowanie na odcinku poszerzenia przy jednostce terenowej 11MN;

			jednostronny szpaler drzew, zgodnie z rysunkiem planu.
5KD-L (gminna)	ul. bez nazwy (od ul. Julianowskiej do Trasy Mostowej)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m w liniach rozgraniczających.
6KD-L (gminna)	ul. bez nazwy (między ulicą 5KD-L a ulicą 7KD-L)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m w liniach rozgraniczających.
7KD-L (gminna)	Ul .bez nazwy (od ul. Julianowskiej do Trasy Mostowej)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m w liniach rozgraniczających.
8KD-L (gminna)	ul. Poziomkowa	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m w liniach rozgraniczających.
9KD-L (gminna)	ul. bez nazwy (od Trasy Mostowej do ul.Poziomkowej)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m w liniach rozgraniczających.
10KD-L (gminna)	ul. bez nazwy (od ul.Poziomkowej do granicy administracyjnej miasta Piaseczno)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m w liniach rozgraniczających.
11KD-L (gminna)	ul.bez nazwy (od Trasy Mostowej do ulicy 12KD-L)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m w liniach rozgraniczających.
12KD-L (gminna)	ul. bez nazwy (od ul.bez nazwy 6KD-L do granicy administracyjnej miasta Piaseczno)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m w liniach rozgraniczających.
13KD-L (gminna)	ul. bez nazwy (wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej miastaPiaseczno)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	6,0 m - pół przekroju ulicy w granicach planu.
1KD-D (gminna)	ul. Kardynała Wyszyńskiego (od ul.Julianowskiej do ulicy lokalnej 1KD-L)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.
2KD-D (gminna)	ul. bez nazwy (od ul.lokalnej	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.

	1KD-L do ul. Julianowskiej)		
3KD-D (gminna)	ul. bez nazwy (od ul. Julianowskiej)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.
4KD-D (gminna)	ul. Techniczna (sięgacz od ul. Julianowskiej)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna od 20,0 m do 22,0 m w liniach rozgraniczających; na zakończeniu plac do zawracania.
5KD-D (gminna)	ul. Elektroniczna (sięgacz od ul. Okulickiego)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna od 12,0 m do 14,0 m w liniach rozgraniczających; na zakończeniu plac do zawracania.
6KD-D (gminna)	ul. Opornikowa (sięgacz od ul. Okulickiego poprzez ul. Elektroniczną)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających; na zakończeniu plac do zawracania.
7KD-D (gminna)	ul. Książąt Mazowieckich (od ul. Przesmyckiego do ul. Książąt Mazowieckich)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.
8KD-D (gminna)	ul. bez nazwy (od ul. Julianowskiej do 4KD-L)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.
9KD-D (gminna)	ul. bez nazwy (od ul. Julianowskiej do 20KD-D)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.
10KD-D (gminna)	ul. bez nazwy (od ul. Julianowskiej do 20KD-D)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.
11KD-D (gminna)	ul. bez nazwy (od północnej granicy planu do 17KD-D)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.
12KD-D (gminna)	ul. Truskawkowa (od ul. Przesmyckiego do 27KD-D)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.
13KD-D (gminna)	ul. Morelowa (od ul. Solnej do 26KD-D)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.
14KD-D (gminna)	ul. Solna (od ul. Przesmyckiego do 6KD-L)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.
15KD-D (gminna)	ul. Morelowa (od ul. Solnej do 8KD-L)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.
16KD-D (gminna)	ul. bez nazwy (sięgacz od ulicy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających; na zakończeniu plac do zawracania.

	9KD-L)		
17KD-D (gminna)	ul. bez nazwy (od ul. 5KD-L do północnej granicy planu)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna od 10,0 m do 12,0 m w liniach rozgraniczających.
18KD-D (gminna)	ul. bez nazwy (od ul. 33KD-D do 7KD-L)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.
19KD-D (gminna)	ul. bez nazwy (od ul. 38KD-D do północnej granicy planu)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających.
1KD-W	ul. bez nazwy (przedłużenie 3KD-D)	wewnętrzna	7,0 m w liniach rozgraniczających; na zakończeniu plac do zawracania.
2KD-W	Połączenie ul. Technicznej z 2KD-L	wewnętrzna	12,0 m w liniach rozgraniczających; na zakończeniu plac do zawracania.
3KD-W	ul. bez nazwy (sięgacz od ul. Przesmyckiego)	wewnętrzna (1 jezd- nia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających; na zakończeniu plac do zawracania.
4KD-W	ul. bez nazwy (sięgacz od ul. Przesmyckiego)	wewnętrzna	6,0 m w liniach rozgraniczających; na zakończeniu plac do zawracania.
5KD-W	ul. bez nazwy (sięgacz od ul. Przesmyckiego)	wewnętrzna (1 jezd- nia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających; na zakończeniu plac do zawracania.
6KD-W (gminna)	ul. bez nazwy (sięgacz od 12KD-D)	wewnętrzna (1 jezd- nia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających; na zakończeniu plac do zawracania.
7KD-W	ul. bez nazwy (sięgacz od ul. Przesmyckiego)	wewnętrzna (1 jezd- nia x 2 pasy)	10,0 m w liniach rozgraniczających; na zakończeniu plac do zawracania.
8KD-W	Dojazd na przedłużeniu ulicy 29KD-D	wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m;

§ 11. Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach rezerwy pasa drogowego zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej;
- 2) ustala się pełne uzbrojenie inżynieryjne działek budowlanych w zakresie podanym w pkt. 1 niniejszego paragrafu;
- 3) dopuszcza się realizacje sieci, o których mowa w pkt 1 poza liniami rozgraniczającymi ulic;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- a) źródła poboru wody z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) uwarunkowanie realizacji nowej zabudowy możliwością podłączenia jej do sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych** ustala się:
- a) rozdzielczy system skanalizowania terenu,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiej oczyszczalni ścieków w Piasecznie,
 - c) odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów przemysłowych, powierzchni utwardzonych ulic i parkingów; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zagospodarowanie wód opadowych na własnej działce,
 - d) nakaz retencjonowania wód opadowych zabudowy mieszkaniowej w granicach działki;
 - e) wody opadowe z innych nowych powierzchni utwardzonych będą odprowadzane powierzchniowo z zapewnieniem przed wlotem do kanałów deszczowych wcześniejszego podczyszczenia w urządzeniach osadnikowych, w przypadku realizacji nowego zagospodarowania terenu;
 - f) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej oraz indywidualne ogrzewanie jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło;
 - b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
 - c) rozwój infrastruktury technicznej z wykorzystaniem w zaopatrzeniu w energię ciepłą następujących czynników grzewczych: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny, kolektory słoneczne;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny i niskoprężny,
 - b) modernizację istniejącej sieci gazowej,
 - c) dalsza gazyfikacja obszaru możliwa, pod warunkiem zawarcia umów pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.;
 - d) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
 - e) odsunięcie linii ogrodzeń minimum 0,5 m od gazociągu,
 - f) w linii ogrodzeń umieszczenie szafki gazowej otwieranej od strony ulicy,
 - g) w liniach rozgraniczających nowych ulic publicznych i niepublicznych zarezerwowanie tras dla projektowanej sieci gazowej,
 - h) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
 - i) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic,
 - j) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/30/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV,
 - b) adaptację następujących liniowych elementów elektroenergetycznych przechodzących przez obszar planu:

- dwie jednotorowe linie napowietrzne 110kV relacji st. „Piaseczno” – „G. Kalwaria”,
 - c) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 19,0 m od osi linii 110kV, dla innego przeznaczenia terenu: odległości i zasady zagospodarowania należy każdorazowo uzgadniać z zarządcą sieci,
 - d) nakaz budowy przez Zakład Energetyczny sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie ze sporządzonymi planami rozwoju w zakresie zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - e) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu przez Operatora Systemu Dystrybucyjnego odpowiedniej infrastruktury elektroenergetycznej wykonanej zgodnie z wydanymi przez Operatora Systemu Dystrybucyjnego technicznymi warunkami przyłączenia do elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej,
 - f) zakaz wprowadzania nasadzeń roślinności wysokiej pod liniami elektroenergetycznymi oraz w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron drzew);
- 9) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne w oparciu o operatorów działających na tym terenie,
 - b) dopuszczenie lokalizowania masztowych stacji bazowych telełączności w obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się , że sieci telekomunikacyjne będą wykonywane kablami podziemnymi;
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i obiektów telekomunikacji elektronicznej na terenach w granicach planu;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
- a) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w urządzenia oraz miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie,
 - b) obowiązek segregowania odpadów w miejscu zbiórki zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

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

- 1) zachowuje się istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie kolidują one z układem komunikacji publicznej;
- 2) zachowuje się działki powstałe w wyniku wydzielenia ulic i innych rozwiązań zastosowanych w planie;
- 3) nakazuje się zapewnić dostęp z ulic publicznych lub skomunikowanych z nimi ulic wewnętrznych, dla działek z dopuszczoną zabudową, przy scaleniu i podziale działki; pozostałe przypadki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się minimalną powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: **600 m²**,
 - dla zabudowy bliźniaczej i atrialnej: **300 m²** (na segment domu bliźniaczego lub dom atrialny),
 - dla zabudowy szeregowej: **210 m²** na segment,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN/U**: **800 m²**,
 - c) na terenach zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **U**: **800 m²**,

- d) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW: 1500 m²**,
 - e) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW/U: 1500 m²**,
 - f) dla pozostałych terenów - **300 m²**,
- 5) przy scaleniu i podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej minimalnej powierzchni o 10 % dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w pkt 4 niniejszego paragrafu;
 - 6) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt 4 których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika wytyczenia nowego wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu w tym współczynnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
 - 7) ustala się minimalną szerokość frontu nowowydzielanej działki dla terenów :
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - **18,0 m** ,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i atrialnej **14,0 m** ,
 - c) zabudowy szeregowej **7,5 m** ,
 - d) zabudowy usługowej **20,0 m** .
 - 8) ustala się minimalny kąt nachylenia nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego na 45°; dopuszcza się odstępienia od tego wymogu, jeżeli wynika to z przebiegu linii rozgraniczających tereny na rysunku planu;
 - 9) ustala się zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z drogi głównej (Okulickiego);
 - 10) przy scalaniu i podziałach działek, na terenach przylegających do ulic publicznych, wprowadza się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów :

- 1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację należącą do układu podstawowego miasta;
- 2) ustala się 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,
 - b) kiosków z prasą w rejonach przystanków autobusowych i kolejowych;
- 3) dopuszcza się czasowe zagospodarowanie zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem.
- 4) dopuszcza się, że do czasu realizacji przewidzianych w planie inwestycji celu publicznego możliwe jest użytkowanie terenu zgodne z dotychczasowym, pod warunkiem nie spowodowania ponadnormatywnego pogorszenia standardów jakości środowiska na poszczególnych terenach obszaru planu oraz sposobu użytkowania terenu niekolidującego ze sposobem użytkowania innych terenów na obszarze planu.

§ 14. 1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w następującej wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **MN – 20%**;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U – 20%**;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem **MW – 20%**;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem **MW/U – 20%**;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem **U, Uz , U-O/US, U-Z/U-K– 20%**;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem **P-S/U – 20%**;
- 7) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem, a nie wymienionych w tym paragrafie – **0%**.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) **tereny usług nieuciążliwych** wolnostojących, jako przeznaczenie podstawowe, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 pkt 1, 2 lit. a uchwały,
- b) **tereny dróg wewnętrznych** z zachowaniem zjazdów z ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu, jako przeznaczenie dopuszczone;
- c) **tereny infrastruktury technicznej**, jako przeznaczenie dopuszczone;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20,0 m.,
- b) zachowanie podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu,
- c) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 12 uchwały,
- d) nakaz utrzymania minimum **20%** udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce,
- e) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;

3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż **80%**,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **1,5**,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - 5,0 m. od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8 m. nad poziomem terenu,
- e) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem,
- f) dla dachów ustala się:
 - spadek połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - nakaz stosowania do pokrycia dachów stromych dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz pokryć dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu,
 - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- g) dla elewacji ustala się:
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika, kamień,) oraz innych współczesnych materiałów, odpowiednich do przyjętej technologii,
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- h) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy,
- i) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem odpowiednich materiałów wykończeniowych dachu;

- 4) **sytuowanie reklam** zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 pkt. 5,6 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
 - a) dostępność komunikacyjna działek z dróg lokalnych, dojazdowych KD-D oraz z dróg wewnętrznych, jak też poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek nowowydzielanych;
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 uchwały;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) **tereny usług nieuciążliwych** wolnostojących z zielenią towarzyszącą, jako przeznaczenie podstawowe, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 pkt 1, 2 lit. a uchwały,
 - b) **na terenie 1Uz dopuszcza się po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia zabudowę mieszkaniową jednorodziną** zgodnie z ustaleniami tj. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U,
 - c) **tereny dróg wewnętrznych** z zachowaniem zjazdów z ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu, jako przeznaczenie dopuszczone,
 - d) **tereny infrastruktury technicznej**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20,0 m,
 - b) zachowanie podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - c) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 12 uchwały,
 - d) nakaz utrzymania minimum 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce,
 - e) nakaz obsadzenia roślinnością wysoką minimum 20% powierzchni działki, z wyjątkiem terenów w pasach pod liniami i obok linii wysokiego napięcia wyznaczonych na rysunku planu jako obszar oddziaływania linii wysokiego napięcia, gdzie ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej;
 - f) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:**
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż **30%**,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **1,0**,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - w strefach oddziaływania linii elektroenergetycznych wymóg uzgodnienia sytuowania zabudowy z zarządzającym siecią,
 - 5,0 m. od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8 m. nad poziomem terenu,
 - e) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem,
 - f) dla dachów ustala się:
 - spadek połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,

- nakaz stosowania do pokrycia dachów stromych dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz pokryć dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu,
 - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- g) dla elewacji ustala się:
- dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika, kamień,) oraz innych współczesnych materiałów, odpowiednich do przyjętej technologii,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- h) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy,
- i) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem odpowiednich materiałów wykończeniowych dachu;
- 4) **sytuowanie reklam** zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 pkt. 5,6 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
- a) dostępność komunikacyjna działek z dróg lokalnych, dojazdowych KD-D oraz z dróg wewnętrznych, jak też poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek nowowydzielanych;
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 uchwały;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-O/US:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) **tereny usług oświaty**, jako przeznaczenie podstawowe,
- b) **tereny usług sportu i rekreacji**, jako przeznaczenie podstawowe,
- c) inne przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi, administracja, itp. jako **przeznaczenie dopuszczone na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni całkowitej obiektu**,
- d) **tereny parkingów, dróg wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- e) **tereny infrastruktury technicznej**, jako przeznaczenie dopuszczone;

2) **warunki zagospodarowania terenu:**

- a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20,0 m,
- b) nakaz zachowania minimum **40%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
- c) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- d) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 12 uchwały,

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie więcej niż **60%**,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **1,5**,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - 5,0 m. od dróg lokalnych i dojazdowych,
- d) nakaz stosowania w nowej zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z istniejącą na działce zabudową lub formami sąsiadującej architektury,

- e) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu
 - f) dla dachów ustala się:
 - spadek połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - nakaz stosowania do pokrycia dachów **stromych** dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz pokryć dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu,
 - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - g) dla elewacji nowej zabudowy ustala się :
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika, kamień,) oraz innych współczesnych materiałów, odpowiednich do przyjętej technologii,
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - h) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - wysokość: do 1,7 m.;
- 4) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt. 5,6 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
- a) dostępność komunikacyjna terenów z sąsiednich dróg lokalnych i dojazdowych,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 10 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 planu;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-Z:

1) przeznaczenie terenu:

- a) **tereny usług zdrowia** (żłobek), jako przeznaczenie podstawowe,
- b) **tereny usług sportu i rekreacji**, jako przeznaczenie podstawowe,
- c) inne przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi, administracja, itp., jako **przeznaczenie dopuszczone na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni całkowitej obiektu**,
- d) **tereny parkingów, dróg wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- e) **tereny infrastruktury technicznej**, jako przeznaczenie dopuszczone;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20,0 m,
- b) nakaz zachowania minimum **40%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
- c) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- d) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 12 uchwały,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie więcej niż **60%**,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **1,5**,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - 5,0 m. od dróg lokalnych i dojazdowych,

- d) nakaz stosowania w nowej zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z istniejącą na działce zabudową lub formami sąsiadującej architektury,
 - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
 - f) dla dachów ustala się:
 - spadek połąci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - nakaz stosowania do pokrycia dachów stromych dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz pokryć dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu,
 - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - g) dla elewacji nowej zabudowy ustala się :
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika, kamień,) oraz innych współczesnych materiałów, odpowiednich do przyjętej technologii,
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - h) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - wysokość: do 1,7 m.;
- 4) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt. 5, 6 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
- a) dostępność komunikacyjna terenów z sąsiednich dróg lokalnych i dojazdowych,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 10 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 planu;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-Z/U-K:

1) przeznaczenie terenu:

- a) **tereny usług zdrowia**, jako przeznaczenie podstawowe,
- b) **tereny usług kultury**, jako przeznaczenie podstawowe,
- c) inne przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi, administracja, itp., jako **przeznaczenie dopuszczone na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni całkowitej obiektu**,
- d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa wolnostojąca z dopuszczeniem innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej, szeregowej, atrialnej), budynki gospodarcze, jako przeznaczenie dopuszczone,
- e) **tereny parkingów, dróg wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- f) **tereny infrastruktury technicznej**, jako przeznaczenie dopuszczone;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20,0 m,
- b) nakaz zachowania minimum **40%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
- c) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%,
- d) dopuszcza się budowę ochronnych ekranów akustycznych od strony drogi głównej 1KD-G, również w formie wału ziemnego i gabionów;

- e) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 12 uchwały,
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie więcej niż **60%**,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **1,5**,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - 5,0 m. od dróg lokalnych i dojazdowych,
 - d) nakaz stosowania w nowej zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z istniejącą na działce zabudową lub formami sąsiadującej architektury,
 - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
 - f) dla dachów ustala się:
 - spadek połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - nakaz stosowania do pokrycia dachów **stromych** dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz pokryć dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu,
 - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - g) dla elewacji nowej zabudowy ustala się :
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika, kamień,) oraz innych współczesnych materiałów, odpowiednich do przyjętej technologii,
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - h) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - wysokość: od 1,5 m. do 1,7 m.;
- 4) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt. 5,6 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
- a) dostępność komunikacyjna terenów z sąsiednich dróg lokalnych i dojazdowych,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 10 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 planu;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U:**

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;** zabudowa wolnostojąca z dopuszczeniem innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej, szeregowej, atrialnej), jako przeznaczenie podstawowe,
- b) **tereny usług nieuciążliwych** jako przeznaczenie podstawowe, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 pkt 1, 2 uchwały; na terenie 9MN/U dopuszczone funkcje usług kultury (muzealnictwo skansenowe) oraz małej elektrowni wiatrowej bądź kolektorów słonecznych;
- c) **tereny dróg wewnętrznych,** jako przeznaczenie dopuszczone;
- d) **tereny infrastruktury technicznej,** jako przeznaczenie dopuszczone;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 18,0 m - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 14,0 m – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i atrialnej, 7,5 m - dla zabudowy szeregowej,
- b) zachowanie podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu,
- c) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 12 uchwały,
- d) nakaz utrzymania minimum **50%** udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce,
- e) nakaz uzgodnienia z zakładem energetycznym lokalizacji usług pod liniami wysokiego i średniego napięcia,
- f) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%,
 - nakaz odsunięcia linii ogrodzenia min. 1,5 m. od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego,
- g) na terenie 9MN/U dopuszcza się budowę ochronnych ekranów akustycznych od strony drogi głównej 1KD-G, również w formie wału ziemnego i gabionów;

3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż **50%**,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **1,0**,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - 20,0 m. od linii rozgraniczających drogi głównej (Trasa Mostowa) oraz minimum 25,0 m. od skrajnej krawędzi jezdni,
 - 10,0 m. od linii rozgraniczających ulicy Julianowskiej (od ul. Kard. Wyszyńskiego do ul. Przesmyckiego),
 - 5,0 m. od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalnie 12,0 m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8 m. nad poziomem terenu; w granicach terenu 9MN/U dopuszczona wysokość 19 m. dla obiektów o charakterze dominant związanych z funkcją muzealniczo-skansenową oraz dla elektrowni wiatrowej – wysokość zgodna z wymaganiami technicznymi;
- e) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa: maksymalnie 8,0 m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
- f) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo,
- g) dla dachów ustala się :
 - spadek połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - nakaz stosowania do pokrycia dachów stromych dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz pokryć dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu,
 - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- h) dla elewacji ustala się:
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika, kamień,) oraz innych współczesnych materiałów, odpowiednich do przyjętej technologii,
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

- 4) **sytuowanie reklam** zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 pkt. 5,6 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
 - a) dostępność komunikacyjna działek z dróg lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D oraz z dróg wewnętrznych, jak też poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek nowowydzielanych;
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt. 7 uchwały;

- 6) **warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej:**
 - a) zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 uchwały,
 - b) nakaz zapewnienia pełnej przepustowości istniejącego systemu odwadniającego, rowów i kanałów dla wód z obszaru niniejszego planu oraz terenów sąsiednich;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN:**

- 1) **przeznaczenie terenu :**
 - a) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;** zabudowa wolnostojąca z dopuszczeniem innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej, szeregowej, atrialnej), jako przeznaczenie podstawowe;
 - b) **tereny usług nieuciążliwych,** zgodnie z przepisami odrębnymi, jako przeznaczenie dopuszczone; na terenie 10MN dopuszczone funkcje usług kultury (muzealnictwo skansenowe);
 - c) **tereny dróg wewnętrznych,** jako przeznaczenie dopuszczone;
 - d) **tereny infrastruktury technicznej,** jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu :**
 - a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 18,0 m. dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 14,0 m. – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i atrialnej, 7,5 m. - dla zabudowy szeregowej,
 - b) zachowanie podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - c) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 12 uchwały,
 - d) nakaz utrzymania minimum **60%** udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, **40%** - dla działek z budynkiem z zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, atrialnej i z budynkiem w zabudowie jednorodzinnej szeregowej,
 - e) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%,
 - nakaz odsunięcia linii ogrodzenia min. 1,5 m. od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego,
 - f) na terenie 10MN dopuszcza się budowę ochronnych ekranów akustycznych od strony drogi głównej 1KD-G, również w formie wału ziemnego i gabionów;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:**
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie więcej niż **40%** oraz dla zabudowy bliźniaczej, atrialnej i szeregowej: nie więcej niż **60%**,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **0,8** dla zabudowy wolnostojącej oraz maksymalnie **1,0** dla zabudowy bliźniaczej, atrialnej i szeregowej,
 - c) na każdej działce budowlanej poza budynkiem mieszkalnym może być zlokalizowany jeden budynek gospodarczy lub garażowy o powierzchni nie większej niż 70 m.²,
 - d) na jednym terenie inwestycyjnym może być zrealizowany więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, pod warunkiem zachowania możliwości wydzielenia dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w § 12 oraz przy zachowaniu innych ustaleń planu,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 6,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego,
 - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej: 19,0 m. od osi linii 110kV; dla innego przeznaczenia terenu (np. dla usług) sposób zagospodarowania w strefie oddziaływania linii 110kV należy uzgodnić z zarządcą sieci,
 - f) linie elektroenergetyczne 15kV na terenach mieszkaniowych należy skablować; tymczasowo dopuszcza się pozostawienie ich jako napowietrznych pod warunkiem odsunięcia linii zabudowy dla nowych budynków o 6,0 m. od osi linii,
 - g) wysokość zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 12,0 m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8 m. nad poziomem terenu,
 - h) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0 m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; w granicach terenu 10MN dopuszczona wysokość 19 m. dla obiektów o charakterze dominant, związanych z funkcją muzealniczo -skansenową oraz dla wież widokowych.
 - i) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem,
 - j) dla dachów ustala się:
 - spadek połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - nakaz stosowania do pokrycia dachów stromych dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz pokryć dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu,
 - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - k) dla elewacji ustala się:
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika, kamień,) oraz innych współczesnych materiałów, odpowiednich do przyjętej technologii,
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - l) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych,
 - m) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem odpowiednich materiałów wykończeniowych dachu,
- 4) **sytuowanie reklam** zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 pkt. 5,6 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**

- a) dostępność komunikacyjna działek z dróg lokalnych **KD-L**, dojazdowych **KD-D** oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**, jak też poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek nowowydzielanych,
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej**
- a) zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 uchwały,
 - b) nakaz zapewnienia pełnej przepustowości istniejącego systemu odwadniającego, rowów i kanałów dla wód z obszaru niniejszego planu oraz terenów sąsiednich;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) **tereny usług nieuciążliwych** o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące, jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 pkt 1, 2 uchwały,
 - c) **tereny dróg wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
 - d) **tereny infrastruktury technicznej**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
- a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20,0 m
 - b) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 12 uchwały,
 - c) nakaz utrzymania minimum **25%** udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce,
 - d) nakaz wprowadzenia do wnętrza kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenów zieleni służących rekreacji w postaci osiedlowych zieleńców,
 - e) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:**
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż **75%**,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **2,0**,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - 10,0 m. od linii rozgraniczających drogi zbiorczej,
 - 5,0 m. od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
 - d) nakaz skablowania linii 15kV na terenach mieszkaniowych; tymczasowo dopuszcza się pozostawienie ich jako napowietrznych pod warunkiem odsunięcia linii zabudowy od nowych budynków o 6,0 m. od osi linii,
 - e) wysokość zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 14,0 m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8 m nad poziomem terenu,
 - f) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa: maksymalnie 8,0 m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
 - g) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem,
 - h) dla dachów ustala się:
 - spadek połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,

- nakaz stosowania do pokrycia dachów **stromych** dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz pokryć dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu,
 - zakaz stosowania blach falistych, blach gładkich lub azbestu,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- i) dla elewacji ustala się:
- dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika, kamień,) oraz innych współczesnych materiałów, odpowiednich do przyjętej technologii,
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- j) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych,
- k) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem odpowiednich materiałów wykończeniowych dachu;
- 4) **sytuowanie reklam** zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 pkt. 5, 6 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
- a) dostępność komunikacyjna działek z ulicy serwisowej zlokalizowanej wzdłuż drogi zbiorczej 2KD-Z,
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) **warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 uchwały;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW/U:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, jako przeznaczenie podstawowe,
- b) **tereny usług nieuciążliwych** jako przeznaczenie podstawowe, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 pkt 1, 2 uchwały;
- c) **tereny dróg wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- d) **tereny infrastruktury technicznej**, jako przeznaczenie dopuszczone;

2) **warunki zagospodarowania terenu:**

- a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20,0 m
- b) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 12 uchwały,
- c) nakaz utrzymania minimum **25%** udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce,
- d) nakaz wprowadzenia do wnętrza kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenów zieleni służących rekreacji w postaci osiedlowych zieleńców,
- e) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;

3) **parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż **75%**,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **2,0**,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - 20,0 m. od linii rozgraniczających drogi głównej (Trasa Mostowa) oraz minimum 25,0 m. od skrajnej krawędzi jezdni,

- 5,0 m. od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 14,0 m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8 m nad poziomem terenu,
 - e) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa: maksymalnie 8,0 m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
 - f) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem,
 - g) dla dachów ustala się:
 - spadek połąci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - nakaz stosowania do pokrycia dachów stromych dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz pokryć dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu,
 - zakaz stosowania blach falistych, blach gładkich lub azbestu,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - h) dla elewacji ustala się:
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika, kamień,) oraz innych współczesnych materiałów, odpowiednich do przyjętej technologii,
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych,
 - w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem odpowiednich materiałów wykończeniowych dachu;
- 4) **sytuowanie reklam** zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 pkt. 5,6 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
- a) dostępność komunikacyjna działek z ulicy serwisowej zlokalizowanej wzdłuż drogi zbiorczej 2KD-Z,
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 uchwały;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

1P-S/U, 2P-S/U, 3P-S/U, 4P-S/U, 5P-S/U, 6P-S/U:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) **tereny produkcji i składów** z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 pkt 1, 2 lit. a uchwały, jako przeznaczenie podstawowe,
- b) **tereny usług nieuciążliwych**, jako przeznaczenie podstawowe,
- c) inne przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi administracji, siedziby firm, usługi w zakresie sportu, rekreacji, rozrywki i gastronomii, usługi zdrowia na terenach poza strefą przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu dla funkcji chronionych, jako przeznaczenie dopuszczone,
- d) **tereny parkingów, dróg wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- e) **tereny infrastruktury technicznej**, jako przeznaczenie dopuszczone;

2) **warunki zagospodarowania terenu:**

- a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20,0 m
- b) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 12 uchwały,

- c) nakaz zachowania minimum **20%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
- d) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **2,0**,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie więcej niż **80%**,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - 5,0 m. od linii rozgraniczającej dróg głównych i zbiorczych,
 - 5,0 m. od linii rozgraniczającej dróg lokalnych i dojazdowych,
- e) nakaz stosowania w nowej zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z istniejącą na działce zabudową i formami sąsiadującej architektury,
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 13,0 m. od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
- g) dla dachów ustala się:
 - spadek połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - nakaz stosowania do pokrycia dachów **stromych** dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz pokryć dachowych odpowiednich do przyjętej technologii i geometrii dachu,
 - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- h) dla elewacji nowej zabudowy ustala się:
 - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika, kamień,) oraz innych współczesnych materiałów, odpowiednich do przyjętej technologii,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- i) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,
 - wysokość: od 1,5 m. do 1,7 m.,
- j) ustala się docelową likwidację ogrodów działkowych;

4) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt. 5,6 uchwały;

5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:

- a) dostępność komunikacyjna terenów z dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz drogi głównej poprzez drogę serwisową, równoległą do drogi 1KD-G,
- b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 10 ust. 1 pkt. 7 uchwały;

6) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 uchwały;

7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami

1ZP/Ws, 2ZP/Ws, 3ZP/Ws, 4ZP/Ws, 5ZP/Ws :

1) przeznaczenie terenu:

- a) **tereny zieleni publicznej** - zieleńce, jako przeznaczenie podstawowe,
- b) **tereny śródlądowych wód powierzchniowych** – rowy melioracyjne, jako przeznaczenie podstawowe,

- c) **drobne usługi nieuciążliwe** na powierzchni nie większej niż 5% powierzchni terenu związane z przeznaczeniem podstawowym, jako przeznaczenie dopuszczone;
 - d) **ciągi piesze**, jako przeznaczenie dopuszczone,
 - e) **tereny infrastruktury technicznej**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
- a) nakaz zachowania minimum **90%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu,
 - b) nowe zagospodarowanie terenu należy wprowadzić przy maksymalnym zachowaniu istniejącej roślinności,
 - c) nakaz wprowadzenia jednakowych elementów małej architektury (ławek, latarni itd.),
 - d) nakaz zachowania istniejącego rowu melioracyjnego w formie odkrytej oraz nakaz zapewnienia przepustowości wód w obszarze planu oraz z terenów sąsiednich,
 - e) dopuszcza się korektę linii brzegowej zbiornika wodnego na terenie 1ZP/Ws,
 - f) zakaz budowy ogrodzeń.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) **tereny zieleni przyulicznej**, jako przeznaczeni podstawowe,
- b) **ciągi piesze**, jako przeznaczenie dopuszczone,
- c) **tereny infrastruktury technicznej**, jako przeznaczenie dopuszczone;

2) **warunki zagospodarowania terenu:**

- a) nakaz zachowania minimum **90%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu,
- b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,
- c) nakaz zagospodarowania terenu roślinnością okrywową lub nasadzeniami krzewów,
- d) dopuszcza się prowadzenie elementów infrastruktury inżynierskiej pod poziomem terenu,
- e) utrzymać istniejące ukształtowanie terenu cmentarza,
- f) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowo i dopuszczone;

3) zakaz sytuowania reklam;

4) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**

- a) dostępność komunikacyjna terenów z dróg lokalnych 1KD-L, 2KD-L;

5) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 uchwały oraz zgodnie z pkt 2 lit. b niniejszego paragrafu;

6) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZC:**

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) **tereny cmentarzy**, jako przeznaczeni podstawowe,
- b) **drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu**, jako przeznaczenie dopuszczone,

2) **warunki zagospodarowania terenu:**

- a) zachować istniejące wejścia na teren,
- b) utrzymać istniejące ukształtowanie terenu cmentarza,
- c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

- a) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,

- wysokość: od 1,5 m. do 1,7 m.;
- 4) zakaz sytuowania reklam;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
 - a) dostępność komunikacyjna terenów z ulicy lokalnej i istniejących wjazdów z drogi zbiorczej,
 - b) parkowanie wzdłuż drogi lokalnej 2KD-L;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 uchwały;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **II-G**:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) **tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz**, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) **tereny parkingów, dróg wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,
 - b) dostępność komunikacyjna terenu: z drogi dojazdowej 3KD-D.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-TSsp**:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) **tereny komunikacji samochodowej – stacja paliw**, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: usługi handlu, drobna gastronomia itp. w formie wbudowanej lub wolnostojącej, jako **przeznaczenie dopuszczone o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej obiektu o funkcji podstawowej**,
 - c) **tereny parkingów, dróg wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
 - d) **tereny infrastruktury technicznej**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) nakaz zachowania minimum **10%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
 - b) dostępność komunikacyjna z ul. Armii Krajowej;
- 3) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt. 5,6 uchwały;
- 4) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
 - a) dostępność komunikacyjna terenów z ulicy serwisowej zlokalizowanej wzdłuż drogi 1KD-GP,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 10 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 5) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 11 uchwały;
- 6) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 30. 1. Ustala się sposób rozstrzygnięcia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;

2. Ustala się sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały.

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

§ 32. Traci moc *„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zawartego między ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza”* zatwierdzony uchwałą Nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29.04.1998 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr 211/XII/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 3.07.2003r. w zakresie objętym granicami tego planu oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla „obszaru urbanistycznego D4 – ograniczonego ul. Przesmyckiego, obszarem D2 oraz od północy i wschodu granicą administracyjną miasta Piaseczno” zatwierdzony uchwałą Nr 157/VIII/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24.04.2003r.

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Piasecznie*

**Uzasadnienie do uchwały nr 427/XVIII/2012
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 15.02.2012 r.**

**W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
miasta Piaseczno obszaru ograniczonego ulicami: Okulickiego, Julianowską,
granicą administracyjną miasta Piaseczna oraz ulicami: Przesmyckiego,
Żeglińskiego, Chyliczkowską, Armii Krajowej
(obszar C 7, C8, D1, D2, D3, D4, D8)**

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 ograniczony ulicami: Okulickiego, Julianowską, granicą administracyjną miasta Piaseczna oraz ulicami: Przesmyckiego, Żeglińskiego, Chyliczkowską, Armii Krajowej (obszar C 7, C8, D1, D2, D3, D4, D8)

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 sporządzeniem 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 obszaru ograniczonego ulicami: Okulickiego, Julianowską, granicą administracyjną miasta Piaseczna oraz ulicami: Przesmyckiego, Żeglińskiego, Chyliczkowską, Armii Krajowej (obszar C 7, C8, D1, D2, D3, D4, D8). 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 wpłynęły 3 wnioski, z czego dwa dotyczyły zmiany przeznaczenia działek. Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2010 do 20 stycznia 2011. Podczas dyskusji publicznej w dniu 14.01.2011 uczestnicy nie polemizowali z ustaleniami projektu planu a jedynie zasięgaliby precyzyjnych informacji o jego rozwiązaniach. Do wyłożonego projektu planu złożono 16 uwag dotyczących między innymi układu komunikacyjnego, linii zabudowy, zmiany przeznaczenia, część uwag uwzględniono.