

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA PIASECZNO**

**DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI:
AL. KALIN, WRZOSOWĄ
ORAZ TERENAMI KOLEI WARSZAWA-RADOM
I RZEKĄ JEZIORKĄ**

Piaseczno, lipiec 2011 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

Kacper Guranowski

ochrona środowiska:

mgr inż. Dominika Marcińska

mgr inż. Katarzyna Łysyganicz

UCHWAŁA Nr 217/X/2011
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 6.07.2011r

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Al. Kalin, Wrzosową oraz
terenami kolei Warszawa-Radom i rzeka Jeziorką

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 993/XXXIV/2009 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Al. Kalin, Wrzosową oraz terenami kolei Warszawa-Radom i rzeką Jeziorką 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. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Al. Kalin, Wrzosową oraz terenami kolei Warszawa-Radom i rzeką Jeziorką, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna linia rozgraniczająca Al. Kalin;
- 2) od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca terenów zamkniętych PKP;
- 3) od wschodu: oś rz. Jeziorki i wschodnia linia rozgraniczająca ul. Wrzosowej.;

§ 2.1. Plan, którym objęto obszar o powierzchni ok. 7,5 ha, składa się z następujących części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 – załącznika nr 1 do uchwały;
- 3) 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 2 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) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

2. Plan nie zawiera ustaleń, ze względu na brak występowania problematyki, dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

- 1) oznaczenia liniowe:
 - a) granica planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,
 - c) linie rozgraniczające drogi różnej klasy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) granica ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - f) granica ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - g) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi ,
 - h) granica terenów zamkniętych;
 - 2) przeznaczenie:
 - a) MN/ZL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach leśnych,
 - b) MN/Lz – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych,
 - c) MW/ZL - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach leśnych,
 - d) ZL – tereny lasów,
 - e) Z – tereny zieleni naturalnej nad rzeką Jeziorką,
 - f) WS/Z – tereny wód powierzchniowych śródlądowych z zielenią towarzyszącą,
 - g) K-K – tereny zamknięte,
 - 3) komunikacja:
 - a) KD-L - drogi lokalne,
 - b) KD-D – drogi dojazdowe,
 - c) KDW - drogi wewnętrzne.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) oznaczenia liniowe:
 - a) strefa uciążliwości kolei (120 m);
 - b) linia rozgraniczająca istniejącą drogę na terenach zamkniętych;
 - 2) zabudowa:
 - a) istniejące obiekty mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne,
 - b) istniejąca zabudowa gospodarcza na działkach,
 - c) obiekt w złym stanie technicznym
 - 3) oznaczenia pozostałe:
 - a) wymiarowanie ulic oraz linii zabudowy.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;

- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 51 % powierzchni tego terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 9) **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 znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt. a
- 10) **objektach, urządzeniach i funkcjach chronionych** - należy przez to rozumieć usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 11) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 12) **powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 13) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy maksymalnej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub terenie, do powierzchni danej działki lub terenu;
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (objektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 15) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych (bez kominów, anten itp. elementów);
- 16) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 17) **drzewostanie wartościowym przyrodniczo** – należy przez to rozumieć drzewa ozdobne kwalifikujące się do 2 i 3 grupy, określonej w tabeli stawek opłat w obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie stawek opłat dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew, ustanowionym na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, o obwodach nie mniejszych niż 50cm w pierśnicy pnia tj. na wys. 1,30m od poziomu gruntu;
- 18) **nośniku reklamy** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną: nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzennej lub pojazdem samobieżnym;
- 19) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 20) **sztyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
- 21) **sztyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego sztyldu, umieszczanego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia

działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;

22) **bannerze** – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 5 ust 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 6.1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN/ZL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach leśnych,
- 2) MN/Lz – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych,
- 3) MW/ZL - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach leśnych,
- 4) ZL – tereny lasów,
- 5) Z – tereny zieleni naturalnej nad rzeką Jeziorką,
- 6) WS/Z – tereny wód powierzchniowych śródlądowych z zielenią towarzyszącą,
- 7) K-K – tereny zamknięte,
- 8) komunikacja:
 - a) KD-L – drogi lokalne,
 - b) KD-D – drogi dojazdowe;
 - c) KD-W - drogi wewnętrzne

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

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników:
 - a) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa,
 - b) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy ,
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - e) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - f) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
 - g) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
 - h) kształtowania ogrodzeń;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z wyjątkiem zabudowy będącej w złym stanie technicznym, oznaczonej na rysunku planu, którą przewiduje się do wyburzenia;
- 4) dopuszczenie zachowania, adaptacji i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony ulic publicznych, od których wyznaczono te linie zabudowy;
- 5) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się bieżącą konserwację tej zabudowy oraz możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, ustalając jednocześnie możliwość jej rozbudowy i odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 6) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, dróg

- wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 7) wyposażenie terenów dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami: KD-L i KD-D na rysunku planu w ujednoczone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
 - 8) przeznaczenie na cele publiczne:
 - a) terenów ulic publicznych,
 - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;
 - 9) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/ZL, MN/Lz, wielorodzinnej MW/ZL oraz na terenach zieleni Z - w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
 - 10) zakaz lokalizowania szyldów, szyldów reklamowych i bannerów na ogrodzeniach;
 - 11) sytuowanie reklam i nośników reklamowych nieokreślonych w przepisach odrębnych dopuszcza się pod warunkami:
 - a) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
 - b) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
 - c) uzyskania stosownej zgody na reklamę wydanej przez zarządzającego drogą – w przypadku pasa drogowego - lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,
 - d) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
 - e) nie stosowania reklam o powierzchni większej niż 6,0 m²,
 - f) nie przekraczania wysokości 6,0 m, mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu,
 - h) stosowania kolorystyki i formy spójnej z kompozycją architektoniczną budynków;
 - 12) dopuszcza się wprowadzanie na obszarze planu obiektów wieżowych, z zakresu telekomunikacji, ujętych w § 11 pkt 9 lit b;
 - 13) nakaz dostosowania na terenach przeznaczonych na cele publiczne urządzeń ruchu pieszego takich, jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

- 1) ustalenia wynikające z położenia obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Obszaru, w tym część osadnicza w granicach strefy urbanistycznej WOChK i tereny nad Jeziorką w granicach strefy ekologicznej WOChK, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi dla wymienionych obszarów;
- 2) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane;
 - b) nakaz zachowania szpalerów drzew wzdłuż ulic i na obrzeżach kwartałów zabudowy,
 - c) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
 - d) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany, oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem:
 - ulic publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej,

- e) zakaz lokalizacji stacji paliw
 - f) na obszarach z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, która znajduje się w odległości do 120,0 m od torów kolejowych nakaz stosowania w budynkach rozwiązań technicznych eliminujących uciążliwości linii kolejowej dla użytkowników budynku;
 - g) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym uchwałą,
 - h) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych (rzeka Jeziorka) i do ziemi,
 - zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych,
 - nakaz realizacji nowego zagospodarowania na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
 - i) w zakresie ochrony urządzeń wodnych:
 - zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do rzeki Jeziorki,
 - nakaz odprowadzania do rzeki Jeziorki wyłącznie podczyszczonych wód opadowych,
 - zakaz zmiany ukształtowania terenu na działkach bezpośrednio sąsiadujących z rz. Jeziorką, z wyjątkiem działań ratunkowych przeciwpowodziowych;
 - nakaz realizacji niezbędnej melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - na terenie objętym planem nakaz poprzedzenia wszelkich inwestycji uzgodnieniem z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,
 - j) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
 - zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady – w tym gruz,
 - k) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania obowiązujących regulacji prawnych przy uwzględnieniu zapisów § 11 ust.1 pkt 8,
 - l) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - wszystkie tereny oznaczone symbolem MN/ZL, MN/Lz: do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - wszystkie tereny oznaczone symbolami MW/ZL do terenów mieszkaniowych wielorodzinnych;
- 3) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz ochrony istniejących obiektów o walorach kulturowych,
 - b) wprowadzanie nowej zabudowy harmonizującej z krajobrazem otoczenia.

§ 9. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 12 pkt 3 i4;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) dopuszczalny spadek dachu:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe:

- dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połąci nakaz jednakowych spadków,
 - dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu, maksymalne do 45°.
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
- a) 20,0 m od linii rozgraniczających terenów kolejowych oraz 20,0 m od linii rozgraniczającej Al. Kalin,
 - b) 10,0 m od terenów zieleni naturalnej nad rzeka Jeziorką (1Z);
 - c) 10,0 m od ulic dojazdowych,
 - d) pozostałe linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) sposób wykończenia elewacji i dachów:
- a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
 - b) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - c) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych,
 - d) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - e) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;
- 8) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
- a) nakaz wprowadzenia ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni, o wysokości od 1,2 do 1,7 m,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - c) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą, ale z przepustami w poziomie terenu zapewniającymi możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny,
 - d) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych: lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0 m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakaz lokalizacji linii ogrodzenia od strony ulic publicznych w liniach rozgraniczających tych ulic,
 - f) zakaz lokalizacji bram i furtek w ogrodzeniach otwierających się na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej, i w miejscu sytuowania bram wjazdowych,
 - g) nakaz lokalizacji linii ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
 - h) nakaz lokalizacji dla budownictwa jednorodzinnego szafek gazowych w linii ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

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

- 1) przebudowę istniejących na obszarze planu ulic z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów dla oznaczonych symbolami:
 - a) **KD-L** - dróg lokalnych,
 - b) **KD-D** – dróg dojazdowych;
- 2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie własnej działki lub na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny, w liczbie co najmniej:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym,
 - c) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 3) nakaz realizacji potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w liczbie wynikającej z ustalonych w uchwale wskaźników;

- 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa drogowego na to pozwala;
- 5) nakaz wyposażenia dróg w chodniki i przejścia dla pieszych;
- 6) nakaz przestrzegania zasad lokalizowania w pasach drogowych reklam i nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 pkt 11 uchwały;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

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

Symbol na planie	Nazwa	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
Drogi publiczne			
1KD-L (gminna)	Al. Kalin	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość zmienna 20,0 – 26,0 m zgodnie z rysunkiem planu; zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
1KD-D (gminna)	ul. Wiązowa, ul. Paprociowa, ul. Wrzosowa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość zmienna 10,0 – 18,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
Drogi wewnętrzne			
1KD-W	Ulica bez nazwy	Wewnętrzna	8,0 m
2KD-W	Ulica bez nazwy	Wewnętrzna	6,0 m
3KD-W	Ulica bez nazwy	Wewnętrzna	6,0 m zakończona placem manewrowym

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

- 1) pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
- 2) wprowadzenie i utrzymanie w istniejących ulicach rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami;
- 3) zakaz sytuowania nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, pod jezdnią, z wyjątkiem przejść poprzecznych, przy czym dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z drogą w obrębie jezdni tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;
- 4) dopuszczenie, bez zmiany planu, zmiany lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji, ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych ułożonych poza liniami rozgraniczającymi dróg na terenach należących do podmiotów prywatnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych i budynków oraz założenia przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami,
- b) utrzymanie wodociągów w ulicach:
 - Al. Kalin,
 - Wiązowej
 - Wrzosowej
 - Paprociowej
- c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
- d) realizację nowej zabudowy poprzedzić podłączeniem działki do sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie **gospodarki ściekowej i wód opadowych**:
 - a) wyposażenie terenu w kanalizację zbiorczą,
 - b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz założenia przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
 - c) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych:
 - z działek budowlanych mieszkaniowych do gruntu w granicach działki,
 - z terenów ulic publicznych i placów: do sieci kanalizacyjnej, po obowiązkowym podczyszczeniu z piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych przed wlotem do rzeki Jeziorki,
 - zachowanie, modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejącej sieci kanalizacyjnej,
 - f) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
 - g) zakaz odprowadzania wód opadowych i ścieków na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających,
 - h) pozostałe uregulowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
 - a) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,
 - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,
 - c) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej przez Zakład Energetyczny w oparciu o warunki przyłączeniowe (wydane na wniosek poszczególnych inwestorów) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki,
 - d) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
 - e) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokich drzew i krzewów,
 - f) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
 - g) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
 - h) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną i gaz**:
 - a) indywidualne ogrzewanie jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło,
 - b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny
 - d) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
 - e) przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
 - f) nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony ulicy,
 - g) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
 - h) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnymi, o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - i) nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią,
 - j) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic;
- 9) w zakresie **telekomunikacji**:
 - a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne
 - b) dopuszcza się lokalizowanie nowych masztowych stacji bazowych, przekaźnikowych i innych wyłącznie na terenie zieleni oznaczonym symbolem Z poza zasięgiem wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1% , zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i budowli telekomunikacji elektronicznej w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - a) nakaz wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz ustala się obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych i w prawie miejscowym,
 - b) nakaz wywozu systemem zorganizowanym odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem, przy czym firmy świadczące te usługi powinny posiadać stosowne decyzje.

§ 12. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dokonywane scalenie i podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) plan adaptuje istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną;
- 3) ustala się następującą minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/ZL – 2000m²
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/Lz – 2000m²
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach leśnych oznaczonej na rysunku planu symbolem MW/ZL – nie określa się;
- 4) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w § 12 pkt 4;
- 5) dopuszcza się, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, scalenie i podział sąsiadujących działek, o ile ich kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg

publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu;

- 6) ustala się minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: 75°, a optymalny: 90°;
- 7) zakaz dokonywania scaleń i podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z ulicy lokalnej (Al. Kalin);
- 8) przy scalaniu i podziałach działek, na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) zakaz scaleń i podziałów terenów, niezgodnych z planem miejscowym.
- 10) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w punkcie 3 pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu lub wynika z realizacji wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego, uwzględniając zachowanie ustalonych planem wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy .

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

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację należącą do układu podstawowego miasta;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:
 - a) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę.
 - b) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów.

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

- 1) dla działek na terenach 1MN/ZL, 2MN/ZL, 3MN/ZL i 1MW/ZL- 20 %;
- 2) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem, a nie wymienionych w tym paragrafie – 0,1%.

2. Opłata, o której mowa w ust. 1, będzie pobierana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

3. Jednorazowa opłata (renta planistyczna) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, nie jest pobierana w sytuacji braku zmiany przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, w stosunku do poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Ustala się, że do czasu przewidzianych w planie inwestycji celu publicznego możliwe jest użytkowanie terenu zgodnie z dotychczasowym, pod warunkiem nie spowodowania ponadnormatywnego pogorszenia standardów jakości środowiska na poszczególnych terenach obszaru planu oraz sposobu użytkowania terenu nie kolidującego ze sposobem użytkowania innych terenów na obszarze planu.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 15.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/ZL, 2MN/ZL, 3MN/ZL:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> 1) podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) tereny leśne; 2) dopuszczone: <ol style="list-style-type: none"> a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000m²; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70 %; 3) maksymalna powierzchnia zabudowana działki 30%; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,4; 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m (3 kondygnacje), zgodnie z §5 ust. 1 pkt 15; 6) minimalna wysokość zabudowy: 8,0 m (2 kondygnacje); 7) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach 2MN/ZL: 20 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenów zamkniętych K-K; na terenach 3MN/ZL – 10,0 m. 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 ust.1 pkt 5 i 7; 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 ust.1 pkt 7; 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z §9 ust.1 pkt 8; 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 ust.1 pkt 9-11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem; 3) zakaz wycinki drzew; 4) wprowadzenie ekranów przeciwhałasowych na terenach 1K-K chroniących zabudowę mieszkaniową od uciążliwości kolei.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	<ol style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 11 ust.1 pkt. 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi komunikacyjnej terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zjazdy na teren: <ol style="list-style-type: none"> a) 1MN/ZL: z ulicy dojazdowej 1KD-D, z drogi wewnętrznej 2KD-W; b) 2 – 3MN/ZL: z ulicy dojazdowej 1KD-D. 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt. 2 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 13 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1) zgodnie z § 14 uchwały ust.1 pkt 1.

§ 16. 1.Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/Lz**, **2MN/Lz**:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) tereny zadrzewione. 2) dopuszczone: b) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000m ² ; 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70 %; 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej działki 30%; 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,4; 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m ; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach 2 MN/Lz: 20 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenów zamkniętych K-K; 7) minimalna wysokość zabudowy: 8,0 m (2 kondygnacje); 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 9ust.1 pkt 5 i 7; 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 ust.1 pkt 7; 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 ust.1 pkt 8; 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z §7 ust.1 pkt 9-11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem; 3) ograniczenie trwałego zagospodarowania i wysokiej zieleni na części terenu 2MN/Lz, znajdującego się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi 4) w przypadku koniecznej wycinki drzew rekompensowanie nowymi nasadzeniami w obszarze planu w ilości jedno nowe drzewo za jedno wycięte.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	2) zgodnie z § 11 ust.1 pkt. 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi komunikacyjnej terenu	2) zjazdy na teren: a) 1MN/Lz: z drogi dojazdowej 1KD-D b) 2MN/Lz: z dróg dojazdowych 1KD-D; 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt. 2 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	2) zgodnie z § 13 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	2) zgodnie z § 14ust.1 pkt1 uchwały.

§ 17.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MW/ZL**:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, b) tereny leśne;

	2) dopuszczone: a) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie określa się; 2) dopuszcza się dołączenie do terenu MW/ZL sąsiednich mniejszych niezagospodarowanych działek i realizację na powiększonych terenach MW zabudowy wielorodzinnej o parametrach określonych w tym paragrafie; 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%; 4) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej działki: 30%; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy : 0,8; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) 12,0 m tj. maksymalnie trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe; 7) minimalna wysokość zabudowy: a) nie ustala się; 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 9ust. 1 pkt 5 i 7; dopuszczone dachy płaskie w nawiązaniu do dachów istniejącej zabudowy; 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9ust.1 pkt 7; 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9ust.1 pkt 8; 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7ust.1 pkt 9-11.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone; 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz realizację niezbędnej zabudowy towarzyszącej na działkach (np. garaży, obiektów gospodarczych).
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 ust.1 pkt. 1 - 10 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulic dojazdowych: 1KDD, 2) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 10 ust. 1 pkt. 2 uchwały.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zgodnie z § 13 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 14 ust.1 pkt.1 uchwały.

§ 18. 1.Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny lasów;
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) zakaz zabudowy obiektów kubaturowych za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe

oraz ograniczenia w użytkowaniu	
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 pkt. 1 - 10 uchwały;
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulicy dojazdowej 1KD-D – ul. Wrzosowej
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 14ust.1pkt.2 uchwały.

§ 19. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny zieleni naturalnej nad rzeka Jeziorką – trwałe użytki zielone; 2) dopuszczone: a) przeznaczenie rekreacyjne; b) budowa urządzeń wodnych, związanych z prowadzeniem prawidłowej gospodarki wodnej, c) ciągi piesze, pieszo-jezdne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i inne urządzenia liniowe dla celów publicznych.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: a) 90%; 2) w przypadku wprowadzenia nowych kompozycji roślinności niskiej i szpalerów drzew, należy wykorzystywać gatunki roślin odpowiadające lokalnemu siedlisku roślinnemu; 3) wprowadzenie jednakowych elementów wyposażenia terenu (tj. ławek, latarni, koszy na śmieci itp.); 4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych – z nawierzchnią przepuszczalną (gruntową, żwirową); 5) ograniczenie zmian ukształtowania terenów objętych zasięgiem wielkiej wody z prawdopodobieństwem 1%, z wyjątkiem działań celowych zmierzających do zabezpieczenia terenu przed powodzią; 6) ograniczenie wprowadzania zieleni wysokiej na terenach zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	2) zgodnie z § 11ust.1 pkt. 1 - 10 uchwały; 3) na wyznaczonym na rysunku planu obszarze zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi nakaz przestrzegania przepisów przeciwpowodziowych.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	2) zjazdy na teren: b) z ulicy dojazdowej 1KD-D.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	2) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	2) zgodnie z § 14ust.1pkt 2 uchwały.

§ 20. 1.Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS/Z**:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	1) podstawowe: a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Jeziorka), b) zieleń towarzysząca na przyległych do rzeki Jeziorki skarpach; 2) dopuszczone: a) ciągi piesze, pieszo-jezdne i infrastruktura obsługi technicznej terenu.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenach zieleni: 90%; na terenach wód 100%; 2) utrzymanie w należytych stanie technicznym i biologicznym istniejącej rzeki Jeziorki .
Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 11 ust.1 pkt. 1 - 10 uchwały; 2) na wyznaczonym na rysunku planu obszarze zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi nakaz przestrzegania przepisów przeciwpowodziowych;
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulicy dojazdowej 1KD-D.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) zgodnie z § 14 ust.1 pkt.2 uchwały.

§ 21.1 Dla terenów zamkniętych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1K-K** nie wprowadza się ustaleń planu.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

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

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

§ 24. W granicach objętych niniejszym planem traci moc *„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza”* przyjęty Uchwałą Nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998r.

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

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej
w Piasecznie*

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie

Nr 217/X/2011 z dnia 6.07.2011r

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Al. Kalin, Wrzosową oraz terenami kolei Warszawa – Radom i rzeką Jeziorką

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: Al. Kalin, Wrzosową oraz terenami kolei Warszawa – Radom i rzeką Jeziorką

Istotą planu jest ustalenie układu komunikacyjnego w powiązaniu z układem zewnętrznym, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników dla terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), plan sporządzony został zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Prace nad jego sporządzaniem podjęto po dokonaniu wymaganych analiz wynikających z art. 14 ust. 5 ww. ustawy i podjęciu przez Radę Miejską w Piasecznie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Piaseczna obszaru ograniczonego ulicami: Al. Kalin, Wrzosową oraz terenami kolei Warszawa – Radom i rzeką Jeziorką.

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.).

Udział społeczeństwa w postępowaniu przedstawia się następująco :

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły 3 wnioski, z czego dwa dotyczyły zmiany przeznaczenia działek na cele budowlane, Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu. Podczas dyskusji publicznej (2011 r.) uczestnicy nie polemizowali z ustaleniami projektu planu a jedynie zasięgaliby precyzyjnych informacji o jego rozwiązaniach. Do wyłożonego projektu planu nie złożono uwag. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi.