

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA PIASECZNA**

**DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI:
ARMII KRAJOWEJ, CHYLICZKOWSKĄ OD WSCHODU
I OD POLUDNIOWEGO WSCHODU GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ
MIASTA
(obszar D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16)**

Piaseczno, czerwiec 2010 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. arch. Monika Pękalska
mgr inż. arch. kraj. Dominika Marcińska
mgr inż. arch. kraj. Katarzyna Łysyganicz**

ochrona środowiska:

**mgr inż. arch. kraj. Dominika Marcińska
mgr inż. arch. kraj. Katarzyna Łysyganicz**

UCHWAŁA nr 1440/XLVIII/2010
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 16.06.2010 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami:
Armii Krajowej, Chyliczkowską od wschodu
i od południowego wschodu granicą administracyjną miasta
(obszar D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16)

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 796/XXVIII/2008 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19.11.2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Chyliczkowską od wschodu i południowego wschodu granicą administracyjną miasta Piaseczna (obszar D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16), stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno", Rada Miejska w Piasecznie uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Chyliczkowską od wschodu i południowego wschodu granicą administracyjną miasta Piaseczna (obszar D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16), zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: oś ul. Chyliczkowskiej;
- 2) od wschodu i południowego wschodu oś rzeczki Jeziorki wzdłuż granicy administracyjnej miasta;
- 3) od zachodu: oś ul. Armii Krajowej

§ 2. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 90 ha, którego integralnymi częściami są:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia ww. przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno, w granicach obszaru objętego planem.

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

1) oznaczenia liniowe:

- a) granica planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania terenów komunikacyjnych,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) przeznaczenie terenów:

- a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- d) U – tereny usług nieuciążliwych,
- e) UTR/Z – tereny usług turystyki i rekreacji z zielenią towarzyszącą,
- f) U/Z – tereny usług i zieleni,
- g) U/UA - tereny usług i administracyjno-biurowe,
- h) U/UA/S – tereny nieuciążliwych usług, biur i składów,
- i) U/PS – tereny nieuciążliwych usług i nieuciążliwej produkcji,
- j) PS – tereny produkcji i składów,
- k) PS/UA/Z – tereny przemysłowo-składowe, biurowe i zieleni,
- l) I – tereny urządzeń inżynierskich (I-Kz - urządzenia oczyszczalni ścieków: zlewnia; I-Ko - miejska oczyszczalnia ścieków; I-Kd – miejska oczyszczalnia ścieków deszczowych, I-Wu – ujęcie wody),
- m) ZPc/U - tereny zieleni częściowo urządzonej (wzdłuż ul. Armii Krajowej) i usług,
- n) KP/Z – tereny placu pieszo- jezdni i zieleni,
- o) KPr/Z – tereny ciągu pieszo-rowerowego i zieleni,
- p) ZPc/Ws – tereny zieleni częściowo urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- q) US/ZPc – tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni częściowo urządzonej,
- r) ZP – zieleni urządzonej,
- s) ZI – tereny izolacyjnej;

3) klasyfikacja ulic, komunikacja:

- a) tereny ulic publicznych:
 - KD-GP – tereny ulic głównych ruchu przyspieszonego,
 - KD-Z - tereny ulic zbiorczych,
 - KD-L – tereny ulic lokalnych,
 - KD-D – tereny ulic dojazdowych,

b) kładki dla pieszych,

- c) ścieżki pieszo – rowerowe (oznaczenie graficzne),
- d) ciągi piesze (oznaczenie graficzne);

4) architektura, aranżacja wnętrza urbanistycznych:

- a) budynki przeznaczone docelowo do wyburzenia;
- 5) ochrona środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowanie zieleni:
 - a) granice archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej,
 - b) szpalery drzew do wprowadzenia,
 - c) tereny zieleni izolacyjnej wzdłuż komunikacji;
- 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) oznaczenia liniowe:
 - a) linie rozgraniczające tereny poza granicami planu,
 - b) linie rozgraniczające ulic wewnętrznych,
 - c) istniejące podziały ewidencyjne;
 - 2) klasyfikacja ulic, komunikacja:
 - a) tereny ulic niepublicznych:
 - KDW - tereny ulic wewnętrznych,
 - b) kategorie dróg:
 - (k) – drogi krajowe
 - (p) – drogi powiatowe,
 - (g) - drogi gminne,
 - c) pozostałe oznaczenia:
 - pp – oznaczenie po symbolu literowym ulic przewidzianych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (wynikające z planu województwa, studium UiKZP),
 - pl - oznaczenie po symbolu literowym ulic przewidzianych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminne lub powiatowe),
 - krawężniki ulic,
 - nazwy ulic,
 - wiadukty,
 - ekrany akustyczne;
 - 3) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych:
 - a) numery ewidencyjne działek,
 - b) istniejące budynki;
 - 4) ochrona środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowanie zieleni:
 - a) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) granica strefy zagrożenia powodzią (tzw. wody stuletniej),
 - d) strefa ograniczonego użytkowania dla usług chronionych i zabudowy związanej ze stałym/wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 5) elementy infrastruktury technicznej:
 - a) gazociąg wysokiego ciśnienia,
 - b) studnia ujęcia miejskiego,
 - c) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej.

§ 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 odrębnych** – 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) **przemysłu, zakładach przemysłowych, składach, biurach** – należy przez to rozumieć działalność zgodną z Polską Klasyfikacją Działalności, której uciążliwość zamyka się w granicach działki lub lokalu, do którego inwestor ma tytuł prawny; nie powoduje emisji zanieczyszczeń do powietrza, do wód i do ziemi; jeżeli zaś działalność ta wiąże się z emisją zanieczyszczeń, należy zastosować rozwiązania technologiczne zdążające do uniemożliwienia wydzielania ww. emisji;
- 11) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 13) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków);
- 14) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku maksymalnej sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub w jednostce terenowej, do powierzchni danej działki lub terenu;
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach naziemnych i podziemnych (obiekty 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;
- 16) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 17) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosieżnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 18) **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;
- 19) **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;

- 20) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
 - 21) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
 - 22) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, 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;
 - 23) **bannerze** – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu;
 - 24) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK)** - należy przez to rozumieć obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody;
 - 25) **otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego** – należy przez to rozumieć obszar chroniony utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody, otaczający ChPK.
2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 5 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- 4) U – tereny usług nieuciążliwych,
- 5) UTR/Z – tereny usług turystyki i rekreacji z zielenią towarzyszącą,
- 6) U/Z – tereny usług i zieleni,
- 7) U/UA - tereny usług i administracyjno-biurowe,
- 8) U/UA/S – tereny nieuciążliwych usług, biur i składów,
- 9) U/PS – tereny nieuciążliwych usług i nieuciążliwej produkcji,
- 10) PS – tereny produkcji i składów,
- 11) PS/UA/Z – tereny przemysłowo-składowe, biurowe i zieleni,
- 12) I – tereny urządzeń inżynierskich (I-Kz - urządzenia oczyszczalni ścieków: zlewnia; I-Ko - miejska oczyszczalnia ścieków; I-Kd – miejska oczyszczalnia ścieków deszczowych, I-Wu – ujęcie wody),
- 13) ZPc/U - tereny zieleni częściowo urządzonej (wzdłuż ul. Armii Krajowej) i usług,
- 14) KP/Z – tereny placu pieszo- jezdnego i zieleni,
- 15) KPr/Z – tereny ciągu pieszo-rowerowego i zieleni,
- 16) ZPc/Ws – tereny zieleni częściowo urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- 17) US/ZPc – tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni częściowo urządzonej,
- 18) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 19) ZI – zieleni izolacyjnej
- 20) tereny komunikacji publicznej:
 - a) KD-GP – ulica główna ruchu przyspieszonego,
 - b) KD-Z – ulice zbiorcze
 - c) KD-L – ulice lokalne,
 - d) KD-D – ulice dojazdowe.

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

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników:
 - 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) utrzymanie istniejących obszarów lokalizacji usług, dopuszczenie nieuciążliwych usług na terenach z zabudową mieszkaniową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 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 zachowania, adaptacji i remontów istniejących budynków na terenie WOCHK w pasie o szerokości od 6,0 m do 20,0 m od koryta rzeki Jeziorki;
- 7) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, ulic wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 8) wyposażenie terenów ulic lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami: KD-L i KD-D na rysunku planu w ujednoczone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
- 9) przeznaczenie na cele publiczne:
 - a) terenów ulic publicznych,
 - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców (II-Ko, II-Kz, II-Kd, I-Wu),
 - c) terenów zieleni częściowo urządzonej wzdłuż rzeki Jeziorki i Kanału Piaseczyńskiego (1-3ZPc/Ws), z publicznymi ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi, o orientacyjnym przebiegu wniesionym na rysunku planu,
- 10) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz wielorodzinnej MW w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 11) dopuszczenie lokalizowania reklam na terenach oznaczonych symbolem U, U/UA, UTR/Z, PS/UA/Z na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy wraz z jej ramą nie przekroczy 3,0 m²;
- 12) zakaz lokalizowania szyldów, szyldów reklamowych i bannerów na ogrodzeniach;
- 13) sytuowanie reklam i nośników reklamowych nieokreślonych w przepisach odrębnych dopuszcza się pod warunkami:
 - a) uzgodnienia z gminą lokalizacji i formy w przypadku powierzchni reklamy większej niż 1,0 m²,
 - b) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,

- c) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
 - d) uzyskania stosownej zgody na reklamę wydanej przez zarządzającego **ulicą** – w przypadku pasa ulicznego - lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,
 - e) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
 - f) nie stosowania reklam o powierzchni większej niż 10,0 m²,
 - g) nie przekraczania wysokości 6,0 m - mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu,
 - h) stosowania kolorystyki i formy spójnej z kompozycją architektoniczną budynków;
- 14) zakaz wprowadzania na obszarze planu obiektów wieżowych;
- 15) nakaz dostosowania na terenach publicznych urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego takich, jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

- 1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- a) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane;
 - b) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
 - c) na terenach, gdzie nie dopuszcza się innych funkcji, jak np. w strefie szczególnej ochrony ekologicznej, istniejącą zabudowę zagrodową i tereny rolne uważa się za dopuszczalne istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu (nieprzekraczalna wysokość zabudowy 5,0 m i współczynnik powierzchni biologicznie czynnej 95%),
 - d) zakaz lokalizacji nowej zabudowy i obiektów budowlanych na terenie WOCHK w odległości mniejszej niż 20,0 m od koryta rzeki Jeziorki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów budowlanych w strefie zagrożenia powodzią,
 - f) zakaz lokalizacji zabudowy w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK w miejscach, gdzie jej szerokość jest mniejsza niż 100,0 m od koryta rzeki Jeziorki,
 - g) zakaz lokalizacji zabudowy w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK w odległości 100,0 m od koryta rzeki Jeziorki w miejscach, gdzie szerokość tej strefy jest większa niż 100,0 m,
 - h) zakaz wznoszenia wszelkich budowli, w bezpośrednim sąsiedztwie Kanału Piaseczyńskiego, z wyjątkiem budowli przejazdowych o znaczeniu publicznym, do czasu przebudowy Kanału,
 - i) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania **nowych** 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 odrębnymi, za wyjątkiem:
 - ulic publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej,
 - j) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakaz utworzenia w ramach działki własnych ogólnie dostępnych terenów wypoczynkowych w postaci zieleńców osiedlowych,
 - k) na terenach objętych Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, pod warunkiem, że nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia

- bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- l) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą,
 - m) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych (rzeka Jeziorka i Kanał Piaseczyński), wód podziemnych i do ziemi,
 - zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,
 - zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe obszarów objętych ochroną, znajdujących się w granicach i w sąsiedztwie obszaru objętego planem (w granicach planu w rejonie rzeki Jeziorki – strefa szczególnej ochrony ekologicznej na tarasie zalewowym Jeziorki w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - nowe zagospodarowanie na działkach realizować 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,
 - n) w zakresie ochrony urządzeń wodnych:
 - zakaz odprowadzania ścieków do rowów, z wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych oraz oczyszczonych ścieków z oczyszczalni miejskiej,
 - realizacja i ochrona niezbędnej melioracji i urządzeń wodnych musi być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - inwestycje bezpośrednio związane z Kanałem Piaseczyńskim oraz inwestycje na działkach przyległych do Kanału Piaseczyńskiego należy uzgadniać z administratorem tego urządzenia,
 - o) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
 - zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz mas ziemnych zanieczyszczonych odpadami, w tym gruzem budowlanym,
 - nakaz ochrony wierzchniej warstwy gleby, przy wydobyciu gruntu, poprzez zabezpieczenie i oddzielenie jej od pozostałych warstw,
 - dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych z wykopu w granicach działki pod warunkiem spełnienia ochrony wierzchniej warstwy gleby oraz nie powodując zmiany stanu wody na gruntach sąsiednich,
 - p) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu zapisów § 13 pkt 8,
 - q) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - wszystkie tereny oznaczone symbolem MN, MW do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - wszystkie tereny oznaczone symbolami MN/U do terenów mieszkaniowo - usługowych,
- 2) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz ochrony istniejących obiektów o walorach kulturowych, w tym w szczególności stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu,
 - b) wprowadzanie nowej zabudowy harmonizującej z krajobrazem otoczenia.

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

- 1) wskazanie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych o nr ewid. AZP 60-66/5, 60-66/6, 60-66/7, 60-66/9, 60-66/10, na obszarze których obowiązuje:

- a) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,
- b) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w lit. a roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref,
- c) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

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

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z § 14 pkt 4;
- 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 wysokie dwu- lub wielospadowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach od 25° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń nakaz jednakowych spadków,
 - dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
 - b) dla obiektów przemysłowych, usługowych i związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się dachy płaskie (stropodachy) o minimalnych spadkach niezbędnych do uzyskania odpływu wody,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) minimum 100,0 m od zachodniej krawędzi rzeki Jeziorki,
 - b) minimum 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy głównej ruchu przyspieszonego oraz ulic zbiorczych,
 - c) minimum 5,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszych,
 - d) minimum 6,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (dla zabudowy mieszkaniowej)
 - f) realizacje innego przeznaczenia niż mieszkaniowe w strefach potencjalnej uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych każdorazowo uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym;
- 7) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - b) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów jasnych, stonowanych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - c) dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;
- 8) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
 - a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni,
 - b) o wysokości od 1,5 do 1,7 m,
 - c) na całym obszarze obowiązywania planu zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

- d) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą, ale z przepustami w poziomie terenu zapewniającymi możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny,
- e) wjazdy na działki budowlane od ulic 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 ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) linie ogrodzenia od strony ulic publicznych winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających tych ulic,
- g) bramy i furtki w ogrodzeniach nie mogą otwierać się na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej i w miejscu sytuowania bram wjazdowych,
- h) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od gazociągu,
- i) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie:

- 1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi nad rzeką Jeziorką mają przeznaczenie trwałych użytków;
- 2) dla terenów znajdujących się w strefie zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
 - a) zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - c) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód;
- 3) w strefie minimum 20,0 m oraz minimum 6,0 m (na terenie 3MN) od koryta rzeki Jeziorki (zgodnie z rysunkiem planu), wobec przynależności tego terenu do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zakaz zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przebudowę istniejących na obszarze planu ulic z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów dla:
 - a) oznaczonej symbolem **1KD-GP**, ulicy głównej ruchu przyspieszonego – **ul. Armii Krajowej** (w granicach planu, zgodnie z przebiegiem w części graficznej planu),
 - b) oznaczonej symbolem **1KD-Z**, ulicy zbiorczej - **ul. Chyliczkowskiej** (po wschodniej stronie Armii Krajowej),
 - c) oznaczonych symbolami **KD-L** i **KD-D**, ulic lokalnych i dojazdowych,
 - d) oznaczonych symbolami **KDW**, ulic wewnętrznych;
- 2) wzbogacenie układu komunikacyjnego o ścieżki rowerowe i ciągi piesze **KPr**, oznaczone na rysunku planu;
- 3) zakaz zjazdów na posesje bezpośrednio z ulicy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP (ul. Armii Krajowej), tylko z **jezdni układu** serwisowego, prowadzonych wzdłuż ul. Armii Krajowej po jej wschodniej stronie;
- 4) skrzyżowania ulicy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP (ul. Armii Krajowej):
 - a) z ulicą zbiorczą – 1KD-Z (ul. Chyliczkowską),
 - b) z ulicą lokalną 2KD-L (ul. Zeromskiego) – zjazdy na prawe skrzyżowania,
 - c) z ulicą główną KD-G (ul. 17. Stycznia) - skrzyżowanie z pełnymi relacjami skrotnymi;
- 5) zakaz wprowadzania zjazdów oraz skrzyżowań innych, niż określone w pkt. 3 i 4 niniejszego paragrafu oraz oznaczenia na rysunku planu;
- 6) dla odcinków ulic, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się nakaz realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny

- promień skrętu pojazdu kołowego (6,0 m) oraz umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 7) dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi ustala się nakaz spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, przy czym 20% miejsc parkingowych w poziomie terenu,
 - c) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) minimum 3 miejsca postojowe na każde 100m² obiektów przemysłowych i hurtowni, składów,
 - e) minimum 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników terenów sportowych, turystycznych i rekreacyjnych;
 - 8) nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej w liczbie wynikającej z ustalonych w niniejszej uchwale wskaźników;
 - 9) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa ulicznego na to pozwala;
 - 10) nakazuje się wyposażenie ulic w chodniki i przejścia dla pieszych;
 - 11) dla nowych inwestycji wymagających pozwolenia na budowę ustala się wymóg uzyskania uzgodnienia komunikacyjnego;
 - 12) nakaz przestrzegania zasad lokalizowania w pasach ulicznych reklam i nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 pkt 13 uchwały;
 - 10) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów ulic wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 11) realizację ścieżek rowerowych zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno oraz rysunkiem planu miejscowego.

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

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1KD-GP (krajowa)	ul.Arмии Krajowej	Główna ruchu przyspieszonego (2 jezdnie x 2 pasy)	- zmienna 21,0-48,0 m ; - w granicach planu na odcinku od granic administracyjnych miasta na południu do ul. Chyliczkowskiej – część przekroju ulicy, do osi tej ulicy ; - na fragmentach zgodnie z rysunkiem planu – dodatkowe jezdnie serwisowe po wschodniej stronie ulicy, obsługujące przyległą zabudowę; - zakaz lokalizacji w pasie ulicznym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego

			wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi; - na południe od ul. Staszica wzdłuż terenów mieszkaniowych nakaz ustawienia ekranów akustycznych.
1KD-Z (powiatowa)	ul. Chyliczkowska	zbiorcza (1 jezdnia 2 pasy ruchu)	- zmienna 8,0 – 35,0 m; - w granicach planu na odcinku między ul. Armii Krajowej a rzeką Jeziorką część przekroju ulicznego do osi tej ulicy; - zakaz lokalizacji w pasie ulicznym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi. - dopuszczenie obsadzenia drzewami południowej granicy pasa ulicznego.
1KD-L (gminna)	ul. Nowo-Mazurska	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 17,0 – 18,0 m; - zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi; - most nad Kanałem Piaseczyńskim.
2KD-L (gminna)	ul. Żeromskiego	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 14,0 – 45,0 m.
3KD-L (gminna)	ul. Mazurska	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- 15,0 m, - zakazy lokalizacji j.w.
4KD-L (gminna)	ul. Projektowana 1	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- 20,0 m; - zakazy lokalizacji j.w.
5KD-L (gminna)	ul. Staszica	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 12,0-14,5 m; - zakazy lokalizacji j.w.
6KD-L (gminna)	ul Lelewela (między ul. Staszica a ul. Projektowaną 2)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 14,0 – 15,5 m; - zakazy lokalizacji j.w.
7KD-L (gminna)	ul. Projektowana 2 (między ul. Lelewela a ul. Armii Krajowej)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 17,0 – 28,0 m; - włączenie do ul. Armii Krajowej poprzez rondo.
1KD-D (gminna)	bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 12,0 – 20,0; - na fragmencie po wschodniej stronie ulicy pojedynczy szpaler drzew do zachowania.
2KD-D (gminna)	bez nazwy – dojazd do oczyszczalni	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	- zmienna 11,5 – 12,0 m.
3KD-D (gminna)	bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	- 12,0 m, - lokalizacja placu do zawracania na zakończeniu ulicy.
4KD-D	ul. Lelewela (między	dojazdowa	- zmienna 14,5 – 26,0 m.

(gminna)	ul. Projektowaną 2 a ul. Armii Krajowej)	(1 jezdnia x 2 pasy)	
1KPr/Z (gminny)	bez nazwy	ciąg pieszo- rowerowy z zielenią	- zmienna 9,5 – 34,5 m , - wydzielić ciąg pieszy oraz ścieżkę rowerową i wprowadzić utwardzone nawierzchnie, - na pozostałym terenie wprowadzić zieleń wysoką i niską – gatunki ozdobne, zgodne z lokalnym siedliskiem przyrodniczym.

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

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych ulicach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami;
- 3) wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, pod jezdnią, z wyjątkiem przejść poprzecznych, przy czym dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z ulicą w obrębie jezdni tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;
- 4) dopuszcza się, bez zmiany planu, zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji, ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych i budynków oraz wykonania przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami,
 - b) rozbudowa gminnej sieci wodociągowej w ulicach: 4KD-D (Lelewela), Nowo-Mazurskiej (1KD-L) oraz w ulicy 3KD-D,
 - c) utrzymanie wodociągów w ulicach:
 - Staszica (5KD-L),
 - przedłużeniu ul. Żeromskiego (2KD-L),
 - ulicy do oczyszczalni (2KD-D) ,
 - ulicy bez nazwy (1KD-D),
 - d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci ulic hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 6) w zakresie **gospodarki ściekowej i wód opadowych**:
 - a) docelowe wyposażenie terenu w kanalizację zbiorczą,
 - b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania 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) 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 kanałów deszczowych, do rowów i do studni chłonnych, do Kanału Piaseczyńskiego i do rzeki Jeziorki,
- z powierzchni utwardzonych na terenach U, PS, U/Z, UTR/Z, PS/UA/Z, U/UA - po podczyszczeniu przed wlotem do kanałów deszczowych, do rowów, do Kanału Piaseczyńskiego i do rzeki Jeziorki lub studni chłonnych,
 - zachowanie, modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejącej sieci kanalizacyjnej,
- e) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych po podczyszczeniu w miejscu ich powstawania,
- f) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych,
- g) 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) dopuszczenie budowy sieci kablowych i wewnątrzowych stacji transformatorowych,
 - f) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m,
 - g) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
 - h) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
 - i) możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną i gaz**:
- a) **zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej oraz indywidualne ogrzewanie jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,**
 - b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 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) zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia (g 400) zlokalizowanego wzdłuż północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - i) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnych, o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - j) nakaz przeniesienia w pas uliczny poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią,

- k) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic,
- l) warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dn. 30.07.2001r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 97 z 2001 roku – dla gazociągów wybudowanych po 12.12.2001r. oraz Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 14.11.1995r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 139 z 1995 roku – dla gazociągów wybudowanych przed 12.12.2001r.,
- m) dla urzędzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek nakaz zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 9) w zakresie **telekomunikacji**:
 - a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne w oparciu o operatorów działających na tym terenie,
 - b) dopuszczenie kablowego rozprawdzenia linii abonenckich,
 - c) zakaz lokalizowania nowych masztowych stacji bazowych, przekaźnikowych i innych;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - a) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz ustala się obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i w prawie miejscowym,
 - b) możliwość wyposażenia kilku nieruchomości, sąsiadujących ze sobą, we wspólne urządzenia służące do zbierania odpadów, o których mowa w niniejszej uchwale,
 - c) wywóz systemem zorganizowanym odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem, przy czym firmy świadczące te usługi powinny posiadać stosowne decyzje.

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

- 1) dokonywany 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) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki oraz minimalną szerokością frontów działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następującą minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², dla zabudowy bliźniaczej 450 m² na segment domu bliźniaczego, 250 m² dla działek z zabudową szeregową;
- 5) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w niniejszym paragrafie;
- 6) nakaz zachowania minimalnej szerokości działek, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
 - a) 20,0 m dla działek o minimalnej powierzchni 700 m²,
 - b) 14,0 m dla działek o minimalnej powierzchni 450 m²;
 - c) 7,0 m o minimalnej powierzchni 250m (dla działek z zabudową szeregową)
- 7) ustala się minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa ulicznego wynoszący: 75°, a optymalny: 90°;
- 8) zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z ulicy głównej ruchu przyspieszonego (obwodnicy piaseczyńskiej – Armii Krajowej);
- 9) przy wydzielaniu nowych działek, na terenach przylegających do ulic publicznych, wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz podziałów terenów, niezgodnych z planem miejscowym;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK (zgodnie z rysunkiem planu), pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych w tym zakresie.

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

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem U – 20 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20 %;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MW – 20 %;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 20%;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami U/Z, UTR/Z, ZPc/U – 15%
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem U/PS, PS, PS/UA/Z, PS/UA, U/UA, U/UA/S, US/ZPc – 25%
- 7) 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 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 nie kolidującego ze sposobem użytkowania innych terenów na obszarze planu.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

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

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) tereny nieuciążliwych usług, jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość działki budowlanej zgodnie ze stanem istniejącym,
- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 50%,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8;

2) warunki zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
- b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
- c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
- d) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 10 pkt 7;
- e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8;
- f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu

- a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,
- b) ustala się funkcję usługową jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, tj. zajmującą maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej zabudowy;

4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** zgodnie z § 13 pkt. 1 - 10 niniejszej uchwały;

5) zasady obsługi terenu komunikacyjne

- a) zjazdy na teren: z ulicy dojazdowej 1KD-D (bez nazwy);
- b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały;

6) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu**, zgodnie z § 16 uchwały;

7) **stawki procentowe** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

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

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) tereny nieuciążliwych usług, jako przeznaczenie dopuszczone, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie 3MN;
- 4) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalne wielkości działek budowlanych:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej minimum 700m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 450m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 250 m²,

- przyjmuje się w uzasadnionych przypadkach tolerancję 10% w stosunku do wielkości działek,
 - dopuszcza się mniejsze działki niż w/w pod warunkiem, że przed wejściem w życie tego planu miejscowego były one użytkowane jako budowlane z zabudową mieszkaniową,
 - b) wydzielenie mniejszych działek niż w/w wymienione jest możliwe poza wymienionym przypadkami tylko na cele takie, jak: realizacja ulicy, infrastruktury technicznej obszaru ewentualnie dołączenie do innej działki w celu uzyskania właściwej powierzchni działki,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50% na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, a w przypadku zabudowy bliźniaczej, szeregowej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 3 MN minimum 40%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami:
 - dla zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej: 50%,
 - dla pozostałych form zabudowy jednorodzinnej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 3 MN 60%
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,
 - f) zakaz lokalizacji zabudowy na tarasie zalewowym rzeki Jeziorki, w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK w granicach terenu: 3MN, 5MN; dopuszcza się w tej strefie zachowanie istniejącej zabudowy;
- 2) **warunki zabudowy:**
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
 - b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
 - d) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
 - e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
 - f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu**
- a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,
 - b) ustala się funkcję usługową jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, tj. zajmującą maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej zabudowy;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** zgodnie z § 13 pkt. 1 – 10 niniejszej uchwały;
- 5) **zasady obsługi terenu komunikacyjne**
- a) zjazdy na teren:
 - 1MN: z ulic wewnętrznych KDW,
 - 2MN: z ulicy lokalnej 6KD-L,
 - 3MN: z ulic lokalnych 5KD-L (ul. Staszica), 6KD-L,
 - 4MN: z ulicy dojazdowej 4KD-D,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu.** zgodnie z § 16 uchwały;
- 7) **stawki procentowe** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U:

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **tereny nieuciążliwych usług**, jako przeznaczenie podstawowe, do 50% powierzchni działki;
- 3) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

- 1) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalne wielkości działek budowlanych:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej minimum 700m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 450m²,
 - przyjmuje się w uzasadnionych przypadkach tolerancję 10% w stosunku do wielkości działek ,
 - dopuszcza się mniejsze działki niż w/w pod warunkiem, że przed wejściem w życie tego planu miejscowego były one użytkowane jako budowlane z zabudową mieszkaniową,
 - b) wydzielenie mniejszych działek niż w/w wymienione jest możliwe poza wymienionymi przypadkami tylko na cele takie, jak: realizacja drogi, infrastruktury technicznej obszaru, ewentualnie douczenie do innej działki w celu uzyskania właściwej powierzchni działki;
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 60%,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - f) zakaz lokalizacji zabudowy na tarasie zalewowym rzeki Jeziorki, w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK w granicach terenu: MN/U;
- 2) **warunki zabudowy:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
 - b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
 - d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
 - e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
 - f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu**
 - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,
 - b) ustala się funkcję usługową jako podstawową tj. zajmującą minimum 51 % powierzchni działki; dopuszcza się w przypadku braku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce wykorzystanie jej w 100% na funkcje usługowe z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** zgodnie z § 13 pkt. 1 – 10 niniejszej uchwały;
- 5) **zasady obsługi terenu komunikacyjne**
 - a) zjazdy na teren:
 - z ulic lokalnych 3KD-L, 4KD-L,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu.** zgodnie z § 16 uchwały;
- 7) **stawki procentowe** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

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

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny nieuciążliwych usług**, jako przeznaczenie podstawowe, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 9 lit. a;
- 2) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalne wielkości działek budowlanych: 250 m², **przy czym:**
 - przyjmuje się w uzasadnionych przypadkach tolerancję 10% w stosunku do wielkości działek ,

- dopuszcza się mniejsze działki niż w/w pod warunkiem, że przed wejściem w życie tego planu miejscowego były one użytkowane jako budowlane z zabudową mieszkaniową,
 - b) wydzielenie mniejszych działek niż w/w wymienione jest możliwe poza wymienionym przypadkami tylko na inne cele budowlane, jak realizacja drogi, infrastruktury technicznej obszaru itp.,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 75%,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 2) **warunki zabudowy:**
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
 - b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
 - d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
 - e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
 - f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu**
- a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,
 - b) ustala się funkcję usługową jako podstawową tj. zajmującą minimum 51 % powierzchni działki; dopuszcza się, w przypadku braku istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce, wykorzystanie jej w 100% na funkcje usługowe z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** zgodnie z § 13 pkt. 1 – 10 niniejszej uchwały;
- 5) **zasady obsługi terenu komunikacyjne**
- a) zjazdy na teren:
 - 1U: z ulicy dojazdowej 2KD-D,
 - 2U: z ulic lokalnych 1KD-L, 2KD-L,
 - 3U: z ulicy lokalnej 1KD-L oraz dojazdowej 3KD-D,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu.** zgodnie z § 16 uchwały;
- 7) **stawki procentowe** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

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

1UTR/Z

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny usług turystyki i rekreacji**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **tereny zieleni z towarzyszącą funkcją rekreacyjną**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

- 1) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalne wielkości działek budowlanych:
 - nie ustala się,
 - wskazuje się na zasadność zagospodarowania terenu w całości np. na pole golfowe, tereny sportu itp.,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 30%,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 2) **warunki zabudowy:**

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
 - b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
 - d) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
 - e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
 - f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
- a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,
 - b) ustala się równorzędne traktowanie wymienionego przeznaczenia jako podstawowego, tzn. każde z nich może stanowić na działce do 100% zagospodarowania, z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** zgodnie z § 13 pkt. 1 – 10 niniejszej uchwały;
- 5) **zasady obsługi terenu komunikacyjne**
- a) zjazdy na teren:
 - z ulicy lokalnej 1KD-L,
 - z ulicy zbiorczej 1KD-Z (ul. Chyliczkowskiej),
 - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu.** zgodnie z § 16 uchwały;
- 7) **stawki procentowe** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/Z

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny usług**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **tereny zieleni**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

- 1) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) wskazanie zagospodarowania całej wydzielonej działki oznaczonej U/Z,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 50%
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 2) **warunki zabudowy:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
 - b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
 - d) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
 - e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
 - f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu**
 - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;
 - b) ustala się równorzędne traktowanie wymienionego przeznaczenia jako podstawowego, tzn. każde z nich może stanowić na działce do 100% zagospodarowania, z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** zgodnie z § 13 pkt. 1 – 10 niniejszej uchwały;
- 5) **zasady obsługi terenu komunikacyjne**
 - a) zjazdy na teren U/Z z ulicy lokalnej 1KD-L,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały.

- 6) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu.** zgodnie z § 16 uchwały;
- 7) **stawki procentowe** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/UA

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny usług, jako przeznaczenie podstawowe;**
- 2) **tereny administracyjno-biurowe,** siedziby firm, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 4) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

- 1) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalne wielkości działek budowlanych: nie ustala się,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 80%,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 2) **warunki zabudowy:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
 - b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
 - d) materiały wykończenia zewnętrznych obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
 - e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
 - f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu**
 - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia z podstawowe i dopuszczone,
 - b) ustala się równorzędne traktowanie wymienionego przeznaczenia jako podstawowego, tzn. każde z nich może stanowić na działce do 100% zagospodarowania, z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** zgodnie z § 13 pkt. 1 – 10 niniejszej uchwały;
- 5) **zasady obsługi terenu komunikacyjne**
 - a) zjazdy na teren:
 - 1U/UA: z ulicy lokalnej 2KD-L oraz dojazdowej 2KD-D,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu.** zgodnie z § 16 uchwały;
- 7) **stawki procentowe** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/UA/S

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny nieuciążliwych usług,** jako przeznaczenie podstawowe, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 9 lit. a;
- 2) **tereny administracyjno-biurowe,** siedziby firm, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) **tereny nieuciążliwych składów, magazynów,** jako przeznaczenie podstawowe;
- 4) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone.

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

- 1) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalne wielkości działek budowlanych:
 - nie ustala się,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 80%,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 2) **warunki zabudowy:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
 - b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
 - d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
 - e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
 - f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
 - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,
 - b) ustala się równorzędne traktowanie wymienionego przeznaczenia jako podstawowego, tzn. każde z nich może stanowić na działce do 100% zagospodarowania, z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) zakaz realizacji obiektów budowlanych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** zgodnie z § 13 pkt. 1 – 10 niniejszej uchwały;
- 5) **zasady obsługi terenu komunikacyjne:**
 - a) zjazdy na teren:
 - z ulic lokalnych: 3KD-L, 5KD-L,
 - z ulicy serwisowej zlokalizowanej w pasie ulicy 1KD-GP,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu.** zgodnie z § 16 uchwały;
- 7) **stawki procentowe** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/PS, 2U/PS, 3U/PS

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny nieuciążliwych usług**, jako przeznaczenie podstawowe, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 9 lit. a;
- 2) **tereny nieuciążliwej produkcji i składów**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) ulice wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 5) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

- 1) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalne wielkości działek budowlanych:
 - nie ustala się,
 - b) skąźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 80%,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 2) **warunki zabudowy:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
 - b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
 - d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
 - e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
 - f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 12 – 13;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu**
 - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,

- b) ustala się równorzędne traktowanie wymienionego przeznaczenia jako podstawowego, tzn. każde z nich może stanowić na działce do 100% zagospodarowania, z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- c) zakaz realizacji obiektów budowlanych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** zgodnie z § 13 pkt 1 – 10 niniejszej uchwały;
- 5) **zasady obsługi terenu komunikacyjne**
 - a) zjazdy na teren:
 - 1U/PS: z ulicy dojazdowej 3KD-D,
 - 2U/PS, 3U/PS: z ulicy lokalnej 3KD-L,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały.
- 6) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu.** zgodnie z § 16 uchwały;
- 7) **stawki procentowe** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PS, 2PS, 3PS, 4PS

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny produkcji i składów** (z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 7 pkt 1, 2 oraz § 8 pkt 1 lit. a, d uchwały), jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **parkingi, ulice wewnętrzne**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: **20%**,
 - b) potencjalna uciążliwość zagospodarowania musi być zawarta w granicach działki;
- 2) **standardy kształtowania zabudowy:**
 - a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 80%,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych i ważniejszych lokalnych,
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych i dojazdowych,
 - w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wysokość zabudowy maksymalnie 13,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
 - e) dla elewacji nowej zabudowy ustala się:
 - obowiązek stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych, jak: szkło, kształtki metalowe,
 - wyklucza się możliwość stosowania jaskrawych kolorów do elewacji i pokrycia dachów,
 - dachy płaskie lub (i) o spadkach od 25⁰ do 45⁰;
- 3) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony ulic publicznych,
 - b) wysokość od 1,5 m do 1,7 m;
- 4) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 12 – 13;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
 - a) zjazdy na tereny z ulic lokalnych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13 pkt. 1 – 10;

- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8;
- 8) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu.** zgodnie z § 16 uchwały;
- 9) **stawki procentowe** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1I-Kz

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny urządzeń inżynierskich - urządzenia oczyszczalni ścieków:** zlewnia z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 7 pkt 1 uchwały, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) parkingi, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: nie ustala się,
 - b) wydzielenie parkingu w północnej części terenu,
 - c) potencjalna uciążliwość zagospodarowania musi być zawarta w granicach działki;
- 2) **standardy kształtowania zabudowy:**
 - a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejących urządzeń,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy urządzeń:
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej i dojazdowej,
 - w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość zabudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi, nie wyżej niż 12,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu;
- 3) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się: ogrodzenie zgodnie z wymogami technicznymi obiektu;
- 4) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 12 - 13;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
 - a) zjazdy na tereny z ulic lokalnych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13 pkt. 1 – 10;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 7;
- 8) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu.** zgodnie z § 16 uchwały;
- 9) **stawki procentowe** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1I-Ko

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny urządzeń inżynierskich - miejska oczyszczalnia ścieków** z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 7 pkt 1 uchwały, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **zakaz** wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: nie ustala się,
 - b) potencjalna uciążliwość zagospodarowania musi być zawarta w granicach działki;
- 2) **standardy kształtowania zabudowy:**
 - a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejących urządzeń,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy urządzeń:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających terenu, z wyjątkiem południowej strony terenu,

- 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy 3KD-D, na odcinku zgodnie z rysunkiem planu,
- w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wysokość zabudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi, nie wyżej niż 12,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu;
- 3) w zakresie budowy **ogrodzeń** ustala się - ogrodzenie zgodnie z wymogami technicznymi obiektu;
- 4) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 12 – 13;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
 - a) zjazdy na tereny z ulic lokalnych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13 pkt. 1 – 10;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8;
- 8) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu.** zgodnie z § 16 uchwały;
- 9) **stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości** zgodnie z § 17 uchwały.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1I-Kd, 2I-Kd

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny urządzeń inżynierskich - miejska oczyszczalnia ścieków deszczowych** z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 7 pkt 1 uchwały, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **zakaz** wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: nie ustala się,
 - b) potencjalna uciążliwość zagospodarowania musi być zawarta w granicach działki;
- 2) **standardy kształtowania zabudowy:**
 - a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejących urządzeń,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy urządzeń:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających terenu, z wyjątkiem południowej strony terenu,
 - w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość zabudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi, nie wyżej niż 12m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu;
- 3) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się - ogrodzenie zgodnie z wymogami technicznymi obiektu;
- 4) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 12 – 13;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
 - a) zjazdy na teren:
 - 1I-Kd: z ulicy zbiorczej 1KD-Z,
 - 2I-Kd: z ulicy dojazdowej 3KD-D,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13 pkt. 1 – 10;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8;
- 8) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu.** zgodnie z § 16 uchwały;
- 9) **stawki procentowe** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1I-Wu

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny urządzeń inżynierskich - ujęcie wody** z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 7 pkt 1 uchwały, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:**1) warunki zagospodarowania terenu:**

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: nie ustala się,
- b) zapewnić dojazd do działki.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZPc/U**1. Przeznaczenie:**

- 1) **tereny zieleni częściowo urządzonej** wzdłuż ul. Armii Krajowej, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **tereny usług nieuciążliwych**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) **parkingi, ulice wewnętrzne**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 4) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:**1) warunki zagospodarowania terenu:**

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: **50%**,
- b) potencjalna uciążliwość musi być zawarta w granicach działki;

2) standardy kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację obiektów usługowych na 30% powierzchni całkowitej działki,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż **50%**,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej ulic głównych i zbiorczych,
 - minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych i dojazdowych,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
 - e) dla elewacji nowej zabudowy ustala się:
 - nakaz stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych, jak: szkło, kształtki metalowe,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów do elewacji i pokrycia dachów,
 - dachy płaskie lub (i) o spadkach od 25⁰ do 45⁰,
 - f) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony ulic publicznych,
 - wysokość od 1,5 m do 1,7 m;
- 3) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 12 – 13;
 - 4) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
 - a) dopuszczone zjazdy z ulic:
 - dojazdowej 2KD-D,
 - z ulicy serwisowej po wschodniej stronie ul. Armii Krajowej,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 12 ust. 1 pkt. 7 uchwały;
 - 5) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13 pkt. 1 – 10;
 - 6) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8;
 - 7) **warunki tymczasowego zagospodarowania terenu**, zgodnie z § 16 uchwały;
 - 8) **stawki procentowe** od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP/Z

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny placu z komunikacją pieszą i ruchem samochodowym**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **tereny zieleni** – skwer w centralnej części placu, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: 50%,
- b) nakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności niskiej i wysokiej z zastosowaniem gatunków ozdobnych,
- c) nakaz zagospodarowania placu w sposób ogólnodostępny, z wydzieleniem przestrzeni pieszej wyposażonej w siedziska, latarnie, kosze na śmieci i inne elementy małej architektury;

- 2) **zjazdy na teren** z ulicy dojazdowej oznaczonej 1KD-D.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPr/Z

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny ciągów pieszo-rowerowych**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **tereny zieleni towarzyszącej**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: 50%,
- b) nakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności niskiej i wysokiej z zastosowaniem gatunków ozdobnych,
- c) nakaz wydzielenia ciągu pieszego i rowerowego,
- d) nakaz zagospodarowania przestrzeni ciągu pieszego z wykorzystaniem elementów małej architektury (siedziska, latarni, koszy na śmieci itd.),
- e) wprowadzenie odpowiedniej nawierzchni na ścieżkę rowerową;

- 2) **zjazdy na teren** z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 3KD-L (dojazd techniczny).

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZPc/Ws, 2ZPc/Ws, 3ZPc/Ws

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny zieleni częściowo urządzonej** wzdłuż rzeki Jeziorki i Kanału Piaseczyńskiego, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) **ciągi piesze i ścieżki rowerowe**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 4) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: **90%** obejmującego pas minimum 20-metrowy wzdłuż rzeki Jeziorki w granicach planu i po północnej stronie Kanału Piaseczyńskiego, gdzie ustala się przeprowadzenie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej o orientacyjnym przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,
- b) wyjątek od w/w reguły stanowią:
 - działka przylegająca od strony południowej do ul. Staszica i od strony wschodniej do rzeki Jeziorki z istniejącą zabudową, stykająca się z liniami rozgraniczającymi rzeki, gdzie również należy zrealizować ciąg pieszy ze ścieżką rowerową o orientacyjnym przebiegu zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się realizację tego ciągu po przeciwnej wschodniej stronie rzeki

na odcinku w/w działki, pod warunkiem realizacji dwóch mostków dla pieszych i rowerzystów oraz zachowania ciągłości tych ciągów,

- c) nakaz zachowania istniejącej zieleni,
- d) nakaz wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów gatunków charakterystycznych dla lokalnego siedliska przyrodniczego,
- e) dopuszcza się gruntowe, utwardzone nawierzchnie ciągów pieszo-rowerowych,
- f) zakaz stosowania ogrodzeń,
- g) zakaz hamowania przepływu wody,
- h) nakaz wprowadzenia estetycznych elementów małej architektury: ławek, koszy na śmieci itp.
- i) nakaz stałej pielęgnacji zieleni i terenów skarpy pasa nadwodnego oraz ciągu pieszo-rowerowego, stanowiącego równocześnie dojazd techniczny do cieków wodnych w celu ich konserwacji.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US/ZPc

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny usług sportu i rekreacji**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **tereny zieleni częściowo urządzonej**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: **30%**,
- b) nakaz zachowania istniejącej zieleni oraz wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów gatunków ozdobnych,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń, z wyjątkiem jednolitego ogrodzenia całości terenu i takich elementów zagospodarowania jak np. korty tenisowe,
- d) dopuszcza się nowe przejścia piesze, wzdłuż których należy zaprojektować i zrealizować estetyczne elementy małej architektury: ławki, kosze na śmieci, latarnie, itp.;

2) warunki zabudowy:

- a) zakaz zabudowy nie związanej podstawowym przeznaczeniem terenu,
- b) zakaz lokalizacji zabudowy na tarasie zalewowym rzeki Jezioroki, w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w granicach terenu: 1US/PC.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny zieleni izolacyjnej** wzdłuż komunikacji, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **ciągi piesze**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 3) **zakaz** wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: **90%**,
- b) nakaz zachowania istniejącej zieleni oraz wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów o właściwościach pyłochłonnych,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń,
- d) dopuszcza się nowe przejścia piesze, wzdłuż których należy zaprojektować i zrealizować estetyczne elementy małej architektury: ławki, kosze na śmieci, latarnie, itp.,
- e) zakaz zabudowy, z wyjątkiem wiat, przystanków autobusowych, kiosków o powierzchni nie większej niż 25,0 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP

1. Przeznaczenie:

- 1) **tereny zieleni urządzonej** wzdłuż komunikacji, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **ciągi piesze i parkingi** jako przeznaczenie dopuszczone;
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: **70%**,
- b) dopuszcza się w ograniczonym zakresie lokalizację parkingów pod warunkiem zastosowania nawierzchni przepuszczalnych w formie krater z polami wypełnionymi ziemią,
- c) nakaz zachowania istniejącej zieleni oraz wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów o właściwościach pyłochłonnnych,
- d) zakaz stosowania ogrodzeń,
- e) nakaz wprowadzenia estetycznych elementów małej architektury: ławek, koszy na śmieci itp.,
- f) zakaz zabudowy, z wyjątkiem wiat, przystanków autobusowych, kiosków o powierzchni nie większej niż 25,0 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 39. 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.

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

§ 41. Traci moc na danym obszarze „*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.

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

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej
w Piasecznie*