

**Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI MIASTA PIASECZNO**

**DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI:  
GEODETÓW, JULIANOWSKĄ, OKULICKIEGO I PUŁAWSKĄ**

**Piaseczno, luty 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. kraj. Dominika Wójtowicz**

ochrona środowiska:

**mgr inż. arch. kraj. Justyna Zakościelna**  
**mgr inż. arch. kraj. Dominika Wójtowicz**

inżynieria miejska:

**mgr inż. Stefan Parys**

komunikacja:

ul. Puławska wg. projektu EUROPROJEKT Sp. z o.o. oraz ARCADIS Profil Sp. z o.o.

**UCHWAŁA Nr 1340/XLIV/2010**  
**Rady Miejskiej w Piasecznie**  
**z dnia 24 lutego 2010 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską, Okulickiego i Puławską**

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 1486/LVII/06 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską, Okulickiego i Puławską 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.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską, Okulickiego i Puławską, zwany dalej „planem”, którego granice przebiegają:

- 1) od zachodu: wzdłuż osi istniejącej ulicy Puławskiej;
- 2) od południa: wzdłuż osi istniejącej jezdni ul. Okulickiego;
- 3) od wschodu: wzdłuż osi istniejącej jezdni ul. Julianowskiej;
- 4) od północy: wzdłuż osi istniejącej ulicy Geodetów.

**§ 2.** 1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 255 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) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu.

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

- 1) oznaczenia liniowe:
  - a) granice planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnych – przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania terenów komunikacyjnych,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii wysokiego napięcia;
- 2) przeznaczenie:
  - a) U - tereny usług nieuciążliwych,
  - b) UC - tereny usług komercyjnych,
  - c) UP - tereny usług publicznych,
  - d) U-O - tereny usług oświaty (U-Os – szkoła),
  - e) P-S – tereny produkcji, składów i magazynów,
  - f) S – tereny składów i magazynów,
  - g) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, atrialnej i szeregowej),
  - h) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - i) ZP – tereny zieleni publicznej,
  - j) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
  - k) Ws – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne),
  - l) I-E – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych,
  - m) I-L – tereny urządzeń lotniczych,
  - n) I-T – tereny obiektów i urządzeń telekomunikacji,
  - o) I-W – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 3) klasyfikacja ulic, komunikacja:
  - a) K-K – tereny komunikacji kolejowej,
  - b) KD – tereny ulic publicznych,
  - c) KD-p – tereny parkingów,
  - d) KD-TS – tereny komunikacji samochodowej (KD-TSsp – stacje paliw),
  - e) KP – tereny komunikacji pieszej,
  - f) tereny ulic publicznych:
    - KD-GP – tereny ulic głównych ruchu przyspieszonego,
    - KD-G – tereny ulic głównych,
    - KD-Z – tereny ulic zbiorczych,
    - KD-L – tereny ulic lokalnych,
    - KD-D – tereny ulic dojazdowych,
  - g) pozostałe oznaczenia:
    - główne wjazdy na teren,
    - ścieżki rowerowe,
    - ekrany ochronne/akustyczne;
- 4) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych, mała architektura:
  - a) istniejące budynki przeznaczone docelowo do wyburzenia;

- 5) ochrona elementów o wartościach kulturowych, przyrodniczych, kształtowanie zieleni oraz strefy ochrony:
    - a) strefa ochrony ekspozycji pomnika przyrody (10 m),
    - b) szpalery drzew do wprowadzenia,
    - c) granica 50 m strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
    - d) granica 150 m strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
  - 6) elementy infrastruktury technicznej:
    - a) linie wyznaczające obszar oddziaływania linii wysokiego i średniego napięcia.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) oznaczenia liniowe:
    - a) linie rozgraniczające ulic wewnętrznych,
    - b) istniejące podziały geodezyjne,
  - 2) klasyfikacja ulic, komunikacja:
    - a) tereny ulic niepublicznych:
      - KDW – tereny ulic wewnętrznych,
    - b) kategorie dróg:
      - (k) – drogi krajowe,
      - (w) – drogi wojewódzkie,
      - (g) – drogi gminne,
    - c) pozostałe oznaczenia:
      - pp – oznaczenie po symbolu literowym dróg przewidzianych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (wynikające z planu województwa, studium uikzp),
      - pl - oznaczenie po symbolu literowym dróg przewidzianych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminne),
      - parkingi – orientacyjna lokalizacja,
      - krawężniki jezdni,
      - nazwy ulic,
      - wymiarowanie ulic oraz odległości linii zabudowy od ulic,
      - przystanki kolejowe,
      - estakady,
      - mosty;
  - 3) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych, mała architektura:
    - a) numery ewidencyjne działek,
    - b) istniejące budynki,
    - c) numery adresowe budynków,
    - d) liczba kondygnacji budynków;
  - 4) ochrona elementów o wartościach kulturowych, przyrodniczych, kształtowanie zieleni oraz strefy ochrony:
    - a) pomnik przyrody,
    - b) strefa ograniczonego użytkowania dla zabudowy mieszkaniowej,
    - c) strefa ograniczonego użytkowania dla usług chronionych i zabudowy związanej ze stałym / wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 5) elementy infrastruktury technicznej:
    - a) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia – istniejące,
    - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia – istniejące,
    - c) wewnętrzne stacje transformatorowe – istniejące,
    - d) słupowe stacje transformatorowe – istniejące,
    - e) gazociąg wysokiego ciśnienia.

§ 5. 1. Ilekcioć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 4) **celu publicznym** – należy przez to rozumieć inwestycje i cele, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie ograniczające nową zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych w gruncie oraz ponad nim, bez wystających poza ten obrys okapów, schodów i balkonów, dla których obowiązują regulacje przepisów odrębnych;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne prawomocne przepisy, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 7) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek zawierający maksymalnie dwa lokale mieszkalne;
- 8) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej atrialnej** – należy przez to rozumieć budynek z wewnętrznym ogrodem zawierający maksymalnie dwa lokale mieszkalne;
- 9) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę zawierającą więcej niż dwa mieszkania w budynku mieszkalnym;
- 10) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz realizacji wszelkich inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu jako przeważające na danym terenie (min.60%), wyznaczone liniami rozgraniczającymi;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie terenu niż podstawowe (maks. 40%), uzupełniające przeznaczenie podstawowe;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojsć pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęłą przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojsć pieszych do budynków;
- 15) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, emisje odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza;
- 16) **jednostkach terenowych** – należy przez to rozumieć obszary o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami graficznymi;
- 17) **standardach zabudowy** – należy przez to rozumieć zasady kształtowania brył architektonicznych (proporcje, maksymalne dopuszczone wymiary, spadek dachu, wysokość parteru) i zasady estetyczne (kolorystyka, materiał) obowiązujące w obszarze objętym planem;
- 18) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność z wykorzystaniem urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe, i której celem jest zaspakajanie potrzeb miejscowej ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi; ewentualny negatywny wpływ na otoczenie tej działalności ogranicza się do terenu bądź lokalu, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;
- 19) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność (w tym inwestycje), która może powodować zanieczyszczenia środowiska, w tym usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny, oraz których uciążliwość wykracza poza granice działki;
- 20) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć zakres usług służący zaspakajaniu potrzeb mieszkańców obszaru i spoza obszaru planu, związanych z usługami handlu - w tym formie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, rzemiosła, kultury, turystyki i sportu, finansów i urządzeń obsługi komunikacji;

- 21)  **obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 22)  **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej (w ich obrysie zewnętrznym) do powierzchni całkowitej tej działki;
- 23)  **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 24)  **instalacji** – rozumie się przez to, urządzenie infrastruktury lub technologiczne – wolnostojące lub wbudowane w obiekt budowlany, którego eksploatacja przez człowieka powoduje wprowadzenie do powietrza, wody, gleby lub ziemi (pośrednio lub bezpośrednio) substancji lub energii takich, jak: hałas, wibracje, zapachy lub pole elektromagnetyczne;
- 25)  **nawierzchniach przepuszczalnych** – rozumie się przez to nawierzchnie częściowo utwardzone, z technologicznie umożliwiającą infiltracją wód opadających do warstw gruntowych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów**

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

- 1)  **U** – tereny usług nieuciążliwych,
- 2)  **UC** – tereny usług komercyjnych,
- 3)  **UP** – tereny usług publicznych,
- 4)  **U-O** – tereny usług oświaty (U-Os – szkoła),
- 5)  **P-S** – tereny produkcji, składów i magazynów,
- 6)  **S** – tereny składów i magazynów,
- 7)  **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, atrialnej i szeregowej) z dopuszczeniem usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, wbudowanych w obiekty mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące,
- 8)  **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
- 9)  **ZP** – tereny zieleni publicznej (zieleniec),
- 10)  **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
- 11)  **Ws** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne),
- 12)  **I-E** – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych,
- 13)  **I-L** – tereny urządzeń lotniczych,
- 14)  **I-T** – tereny obiektów i urządzeń telekomunikacji,
- 15)  **I-W** – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 16)  **tereny komunikacji:**
  - a) podstawowe oznaczenia:
    - K-K – tereny komunikacji kolejowej,
    - KD – tereny ulic publicznych,
    - KD-p – tereny parkingów,
    - KP – tereny komunikacji pieszej;
  - b) komunikacja publiczna:
    - KD-GP – tereny ulic głównych ruchu przyspieszonego,
    - KD-G – tereny ulic głównych,
    - KD-Z – tereny ulic zbiorczych,
    - KD-L – tereny ulic lokalnych,

- KD-D – tereny ulic dojazdowych.

2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami spełniających ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym planem.

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenu**

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

- 1) w zależności od terenu funkcjonalnego i rodzaju zabudowy ustala się zasady kształtowania zabudowy i jej otoczenia przy uwzględnieniu określonych parametrów w ustaleniach szczegółowych, w tym:
  - a) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa z podaniem minimalnej szerokości frontu działki – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) maksymalnej powierzchni zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami,
  - c) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
  - d) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - f) maksymalnej wysokości zabudowy,
  - g) maksymalnej rzędnej parteru w stosunku do poziomu terenu,
  - h) ustaleń dla garaży i budynków gospodarczych,
  - i) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
  - j) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
  - k) kształtowania ogrodzeń;
- 2) dopuszcza się wprowadzanie obiektów wieżowych w obszarze jednostek terenowych wymienionych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie na obszarze planu wieloprzestrzennych obiektów usług komercyjnych (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>) – we wskazanych w ustaleniach szczegółowych jednostkach terenowych;
- 4) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 5) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 6) nakaz wyposażenia ulic lokalnych, ciągów pieszych (KD-L, KP) w elementy małej architektury, takie jak: latarnie, siedziska, kosze na śmieci i inne;
- 7) sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych nieokreślonych w przepisach odrębnych dopuszcza się pod warunkami:
  - a) zachowania pełnej ekspozycji budynków o wartościach zabytkowych oraz obiektów przyrodniczych,
  - b) wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych uzgodnienia z gminą lokalizacji i formy w przypadku powierzchni reklamy większej niż 1,0 m<sup>2</sup>,
  - c) nie lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
  - d) nie lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
  - e) uzyskania stosownej zgody na lokalizację reklamy wydanej przez zarządzającego drogą – w przypadku pasa ulicznego – lub wydanej przez właściciela, bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,



- f) nie lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
- g) zachowania minimum 2,5 m odległości od koron drzew dorosłych oraz minimum 10,0 m od pni drzew młodych,
- h) w pasach wzdłuż ul. Puławskiej:
  - nie stosowania reklam o powierzchni większej niż 10,0 m<sup>2</sup>;
  - nie przekraczania wysokości 6,0 m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu;
- i) nie stosowania sygnałów świetlnych spójnych z sygnałami wykorzystywanymi przez służby ratownicze,
- j) stosowania kolorystyki i formy spójnej z kompozycją architektoniczną budynków.

**§ 8.** 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ograniczenia wynikające z położenia w strefach ochrony:

- 1) oddziaływanie na środowisko projektowanych na danym terenie przedsięwzięć, wywołane przez instalacje emitujące energię, hałas i zanieczyszczenia nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją i przyjętym w planie sposobem zagospodarowania;
- 2) w planie obowiązuje:
  - a) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) ochrona przed hałasem terenów mieszkaniowych zlokalizowanych wzdłuż ul. Puławskiej, poprzez wprowadzenie ekranów akustycznych realizowanych w pasie ulicy IKD-GP;
- 3) ustala się wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów z zastosowaniem gatunków i odmian właściwych dla danej lokalizacji, których cechy (siła wzrostu, docelowa wysokość, zwartość korony, rodzaj systemu korzeniowego, wydzielanie alergenów, odporność na zanieczyszczenia powietrza i zasolenie gleby) nie kolidują z przyjętym zagospodarowaniem;
- 4) nakazuje się ochronę istniejącego pomnika przyrody i wprowadza się strefę ochrony ekspozycji pomnika o promieniu 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu, w której zakazuje się lokalizacji wszelkiej nowej zabudowy, ogrodzeń dla nowych inwestycji, miejsc parkingowych, wszelkiego rodzaju reklam i nośników reklamowych;
- 5) nakazuje się odsunięcie nowej zabudowy mieszkaniowej od ulicy głównej ruchu przyspieszonego (KD-GP) co najmniej zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
  - a) zaliczenie terenów oznaczonych symbolem MN do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje nakaz nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zaliczenie terenów oznaczonych symbolem MN/U do grupy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła, dla których obowiązuje nakaz nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dla stref ograniczonego użytkowania związanego z ruchem lotniczym:
    - dla obszarów mieszkaniowych: zakaz zmiany przeznaczenia terenów o innym przeznaczeniu na obszarze tej strefy na funkcje mieszkaniowe,
    - na obszarze obu stref, wyznaczonych na rysunku planu, zakaz wprowadzania nowej zabudowy i/lub adaptacji istniejącej zabudowy na cele usług chronionych oraz związanych ze stałym / wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
    - na obszarze obu stref, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz zastosowania – dla istniejących pomieszczeń funkcji chronionych, związanych ze stałym / wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej – odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych służących ograniczeniu oddziaływania hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w obowiązujących normach i standardach;
- 7) w pasie, od 10,0 m do 40,0 m, od projektowanej linii rozgraniczającej ulicy głównej ruchu przyspieszonego (KD-GP) i głównej (KD-G) oraz na terenie 1MN/U dopuszczenie nowej

- zabudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, pod warunkiem zastosowania dla pomieszczeń funkcji chronionych, odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych służących ograniczeniu oddziaływania hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie określonym w obowiązujących normach i standardach;
- 8) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód w planie ustala się:
    - a) zakaz odprowadzania wszelkich ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,
    - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych,
    - c) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody: na terenie ZE Lamina S.A. (ul. Puławska 34) oraz przy ul. Diamentowej,
    - d) nakaz stosowania dla terenów 1-2I-W, objętych strefą bezpośredniej ochrony ujęć wody, nakazów, zakazów i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych dotyczących ww. stref,
    - e) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych,
    - f) nakaz utrzymania istniejącego i wprowadzenie nowego w stosunku do planowanych przedsięwzięć komunikacyjnych systemu odwadniającego przy zachowaniu jego ciągłości i przepustowości,
    - g) zagospodarowanie wód opadowych na działkach z zabudową mieszkaniową poprzez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnej działki; wprowadzenie nowego zagospodarowania na działkach nakazuje się realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych oraz utrzymać minimalną powierzchnię biologicznie czynną wskazaną w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały,
    - h) w przypadku odprowadzania wód opadowych poza teren własnej działki, należy stosować przepisy szczególne,
    - i) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego;
  - 9) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu § 10 ust. 1 pkt 6 uchwały;
  - 10) w zakresie gospodarki odpadami zasady utrzymania porządku i czystości określa § 10 ust. 1 pkt 10 uchwały oraz obowiązujące w tym zakresie akty prawa miejscowego w zgodności z przepisami odrębnymi;
  - 11) w strefie ochrony sanitarnej wokół cmentarza (poza granicami planu) wynoszącej 50 i 150 m od jego granicy, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji wszelkich indywidualnych ujęć wody.

**§ 9. 1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) główne komunikacyjne powiązania zewnętrzne terenu ustala się poprzez:
  - a) drogę krajową nr 79 (ul. Puławską), stanowiącą najważniejszy w obszarze planu ciąg komunikacyjny (KD-GP), stanowiący podstawowe powiązanie Piaseczna z południową częścią Warszawy i w kierunku południowym do Góry Kalwarii-Warki i Kozienc,
  - b) drogę wojewódzką nr 721 (ul. Okulickiego), stanowiącą powiązanie Piaseczna w kierunku zachodnim z Nadarzynem oraz w kierunku wschodnim z Konstancinem-Jeziorną i Ciszycą;
- 2) przebudowę istniejących na obszarze planu ulic z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów odrębnych:
  - a) **1KD-GP** - ulica główna ruchu przyspieszonego: **Puławska** (w granicach planu do osi ulicy),
  - b) **1KD-G** - ulica główna: **Okulickiego** (w granicach planu do osi jezdni, zgodnie z przebiegiem w części graficznej planu),
  - c) oznaczonych symbolem **KD-Z** – ulic zbiorczych:
    - 1KD-Z – ul. Geodetów (przy ul. Puławskiej fragment całego pasa drogowego, pozostała część ulicy do osi pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu),
    - 2KD-Z – ul. Energetyczna (pas drogowy w liniach rozgraniczających),
    - 3KD-Z – ul. Elektroniczna (pas drogowy w liniach rozgraniczających),
    - 4KD-Z – ul. Projektowana 1 (pas drogowy w liniach rozgraniczających);

- d) oznaczonych symbolami **KD-L**, **KD-D** - ulic lokalnych, dojazdowych;
  - e) dopuszczenie jedynie oznaczonych na rysunku planu skrzyżowań ulic podrzędnego układu komunikacyjnego z ulicami: głównymi ruchu przyspieszonego, głównymi i zbiorczymi;
- 3) adaptację bocznic kolejowej do EC Siekierki związanej (wiaduktem nad ul. Puławską) z linią kolejową Warszawa-Radom i przecinającą tereny produkcyjno-składowe zlokalizowane po wschodniej stronie ul. Puławskiej; dopuszcza się rozbiórkę pozostałych torów bocznic w tej strefie – w miarę potrzeb inwestorów;
  - 4) wyznaczenie ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m;
  - 5) przebieg ulic wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem zjazdów z ulic publicznych w miejscach oznaczonych na rysunku planu i o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 6,0 m;
  - 6) dopuszczenie wprowadzenia w obszarze planu ulic wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu; dla terenów produkcyjno – skladowych i skladowych ustala się minimalną szerokość ulic wewnętrznych: 12,0 m;
  - 7) zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie własnej działki lub na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny, w ilości co najmniej:
    - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym,
    - b) 1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
    - c) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych 20% miejsc parkingowych obowiązkowo należy lokalizować w poziomie terenu,
    - d) 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, biur itp.;
  - 8) nakaz wprowadzenia szpalerów drzew w pasie drogowym ul. Energetycznej, Elektronicznej i Okulickiego wzdłuż granic działek przyległych do tych ulic i wzdłuż granic działek sąsiadujących z pasem drogowym ul. Energetycznej;
  - 9) nakaz przestrzegania zasad lokalizowania w pasach ulicznych nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 ust. 1 pkt 7 niniejszej uchwały;
  - 10) realizacja ścieżek rowerowych, przynajmniej w miejscach wskazanych na rysunku planu, wzdłuż ulic:
    - a) Puławskiej,
    - b) Okulickiego,
    - c) Julianowskiej,
    - d) Geodetów (na odcinku od ul. Rubinowej do ul. Julianowskiej),
    - e) Energetycznej;
  - 11) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych przy budowie: ścieżek rowerowych i chodników oraz dojazdów i miejsc postojowych w granicach działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną;
  - 12) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów ulic wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 13) zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu od wszystkich ulic; odnośnie ulic głównych ruchu przyspieszonego i ulic głównych należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu względem istniejącej zabudowy; w przypadku przekroczeń należy stosować ekrany akustyczne lub zastosować odpowiednie rozwiązania konstrukcyjno-budowlane ograniczające oddziaływanie hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie (przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności itd.) określonym w obowiązujących normach i standardach.

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

symbol na planie	nazwa ulicy	klasa drogi, przekrój	szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
<b>1KD-GP</b> (krajowa)	ul. Puławska	główna ruchu przyspieszonego (2 jezdnie x 2-4 pasy)	zmienna od 23 m do 45 m - pół przekroju ulicy w granicach planu; dwupoziomowy węzeł ul. Armii Krajowej z ul. Okulickiego.
<b>1KD-G</b> (wojewódzka)	ul. Okulickiego	główna (2 jezdnie x 2 pasy)	zmienna od 20 m do 27 m - część przekroju ulicy w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu; dwie jezdnie, po północnej stronie jednokierunkowa jezdnia serwisowa, obsługująca przylegające do niej działki budowlane; ulica główna ze szpalerem drzew, zgodnie z rysunkiem planu.
<b>1KD-Z</b> (gminna)	ul. Geodetów (od ul. Puławskiej do ul. Julianowskiej)	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna od 10 m do 17 m - w granicach planu część przekroju ulicznego, zgodnie z rysunkiem planu; zakaz zjazdów na osiedle „Patronat” z tej ulicy; do obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowy mieszkaniowej zrealizować jezdnię serwisową równoległą do jezdni ul. Geodetów.
<b>2KD-Z</b> (gminna)	ul. Energetyczna (od ul. Puławskiej do ul. Geodetów)	zbiorcza (2 jezdnie x 2 pasy)	30,0 m w liniach rozgraniczających (na odcinku od ul. Puławskiej do ulicy 2KD-L) oraz 25 m (na odcinku od ulicy 2KD-L do ul. Geodetów), z uwzględnieniem poszerzenia na rondo przy wjeździe na teren usług komercyjnych 3UC.
<b>3KD-Z</b> (gminna)	ul. Elektroniczna (od ul. Energetycznej do ul. Okulickiego)	zbiorcza (2 jezdnie x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 40,0m.; lokalizacja szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu; dwupoziomowy węzeł ul. Elektronicznej z ulicą bez nazwy 4KD-Z.
<b>4KD-Z</b>	ul. Projektowana 1 (od ul. Puławskiej do ul. Julianowskiej)	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 30,0m.; dwupoziomowy węzeł ul. bez nazwy 4KD-Z z ul. Elektroniczną.
<b>1KD-L</b> (gminna)	ul. Rubinowa (od ul. Geodetów do ul. Energetycznej)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zgodnie z rysunkiem planu zmienna 12,0 – 18,0 m w liniach rozgraniczających; na szerszych odcinkach: jednostronne parkowanie wzdłuż ulicy.
<b>2KD-L</b> (gminna)	ul. Przemysłowa (od ul. Elektronicznej do ul. Puławskiej)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m.
<b>3KD-L</b> (gminna)	ul. Kineskopowa	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 m.
<b>4KD-L</b> (gminna)	ul. Projektowana 2 (od ul.	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m.

	Energetycznej do ul. Projektowanej 3)		
<b>5KD-L</b> (gminna)	ul. Projektowana 3 (od ul. Elektornicznej do ul. Julianowskiej)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m.
<b>6KD-L</b> (gminna)	ul. Julianowska (od ul. Geodetów do ul. Okulickiego)	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna od 7 m do 12 m - pół przekroju ulicy w granicach planu; w granicach planu zachodnia linia rozgraniczająca ulicy minimum 7,0 m od osi istniejącej jezdni ul. Julianowskiej.
<b>1KD-D</b> (gminna)	ul. Kosodrzewiny (sięgacz od ul. Geodetów)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, wg stanu istniejącego 6,0 – 8,0 m.
<b>2KD-D</b> (gminna)	ul. Tulipanów (od ul. Geodetów do granicy terenu 6MN)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna wg stanu istniejącego 10-12 m.
<b>3KD-D</b> (gminna)	ul. Projektowana 4 (od ul. 2KD-D do 1KD-L)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
<b>4KD-D</b> (gminna)	ul. Chabrów (sięgacz od ul. Geodetów)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m; na zakończeniu plac do zawracania.
<b>5KD-D</b> (gminna)	ul. Nefrytowa (od 1KD-L do 5KD-D)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 m; po południowej stronie pasa drogowego parkingi.
<b>6KD-D</b> (gminna)	ul. Granitowa (od ul. Geodetów do ul. Energetycznej)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu zmienna 10 – 18,0 m.
<b>7KD-D</b> (gminna)	ul. Nefrytowa (od ul. 5KD-D do 15KD-D)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
<b>8KD-D</b> (gminna)	ul. Agatowa (od ul. 6KD-D do ul. 1 KD-Z Geodetów)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
<b>9KD-D</b> (gminna)	ul. Diamentowa (od ul. 1KD-L do terenu o symbolu 2MW)	dojazdowa ( 1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna wg stanu istniejącego 8,0 – 10,0 m.
<b>10KD-D</b> (gminna)	ul. Topazowa (od 8KD-D do 12 KD-D)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna wg stanu istniejącego 8,0 – 10,0 m.
<b>11KD-D</b> (gminna)	ul. Szafirowa (od 8KD-D do 12KD-D)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 10,0 m.
<b>12KD-D</b> (gminna)	ul. Szmaragdowa (od 8KD-D)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 10,0 m.

	do terenu o symbolu 3ZI)		
<b>13KD-D</b> (gminna)	ul. Bursztynowa (od 11KD-D do 1KD-L)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 14,0 m.
<b>14KD-D</b> (gminna)	ul. Turkusowa (od 5KD-D do 14KD-D)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 8,0 m.
<b>15KD-D</b> (gminna)	ul. Turkusowa (od 13KD-D do 8KD-D)	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 8,0 m.
<b>16KD-D</b> (gminna)	ul. Projektowana 5 (między ul. Geodetów i ul. Nefrytową)	dojazdowe (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
<b>17KD-D</b> (gminna)	ul. Projektowana 6 – sięgacz od ul. Energetycznej	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
<b>18KD-D</b> (gminna)	ul. Projektowana 7 – sięgacz od ul. Projektowanej 2	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
<b>19KD-D</b> (gminna)	ul. Projektowana 8 – sięgacz od ul. Julianowskiej	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
<b>1KP</b>	ciąg pieszy pomiędzy drogami wewnętrznymi na terenie jednostki o symbolu 15MN	ciąg pieszy	szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.

**§ 10.** 1. Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych ulicach rezerwy pasa drogowego zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej;
- 2) pełne uzbrojenie inżynieryjne działek budowlanych w zakresie podanym w ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu;
- 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci, o których mowa w ust. 1 pkt 1 poza liniami rozgraniczającymi ulic;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) źródła poboru wody z miejskiej sieci wodociągowej oraz istniejących ujęć wody głębinowej w obszarze planu:
    - ZE Lamina S.A. (ul. Puławska 34),
    - Punkt Uzdatniania Wody przy ul. Diamentowej,
  - b) uwarunkowanie realizacji nowej zabudowy możliwością podłączenia jej do sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych** ustala się:
  - a) rozdzielczy system skanalizowania terenu,
  - b) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiej oczyszczalni ścieków w Piasecznie,

- c) odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów przemysłowych, głównych ulic i osiedla „Przy Kamieniu”; dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na własnej działce,
  - d) w przypadku realizacji nowego zagospodarowania terenu, wody opadowe z innych nowych powierzchni utwardzonych będą odprowadzane powierzchniowo z zapewnieniem przed wlotem do kanałów deszczowych wcześniejszego podczyszczenia w urządzeniach osadnikowych,
  - e) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do kanalizacji sanitarnej,
  - f) docelową budowę kanalizacji deszczowej w ul. Geodetów (do skrzyżowania z ul. Energetyczną) i Julianowskiej; do czasu realizacji kanalizacji możliwość tymczasowego zagospodarowania wód opadowych w zbiornikach retencyjnych,
  - g) realizację pompowni wód deszczowych w liniach rozgraniczających ul. Energetycznej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) indywidualne ogrzewanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło,
  - b) kontynuację dotychczasowego sposobu ogrzewania zakładu TDP, pod warunkiem dotrzymania standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,
  - c) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,
  - d) rozwój infrastruktury technicznej z wykorzystaniem w zaopatrzeniu w energię ciepłą następujących czynników grzewczych: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny i niskoprężny,
  - b) modernizacja istniejącej sieci gazowej, w tym remont gazociągu w ul. Geodetów,
  - c) odsunięcie linii ogrodzeń minimum 0,5 m od gazociągu,
  - d) w linii ogrodzeń umieszczenie szafki gazowej otwieranej od strony ulicy,
  - e) w liniach rozgraniczających nowych ulic publicznych i niepublicznych zarezerwowanie tras dla projektowanej sieci gazowej,
  - f) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
  - g) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic,
  - h) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/30/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15 kV,
  - b) adaptację następujących liniowych elementów elektroenergetycznych przechodzących przez obszar planu:
    - dwutorowa linia napowietrzna 220kV relacji st. „Piaseczno” – wcięcie do linii „Kozienice” – „Mory”,
    - dwutorowa linia napowietrzna 110kV relacji st. „Piaseczno” – EC „Siekierki”,
    - dwie jednotorowe linie napowietrzne 110kV relacji st. „Piaseczno” – „G. Kalwaria”,
    - jednotorowa linia napowietrzna 110kV relacji st. „Piaseczno” – „Grójec”,
    - jednotorowa linia napowietrzna 110kV relacji st. „Piaseczno” – „Tarczyn”,
    - dwutorowa linia napowietrzna 110kV relacji st. „Piaseczno”- „Mory”,
  - c) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 19,0 m od osi linii 110kV i 34,0 m od osi linii 220kV, dla innego przeznaczenia terenu: odległości i zasady zagospodarowania należy każdorazowo uzgadniać z zarządcą sieci,
  - d) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci 15 kV; na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej nakaz rozprowadzania sieci niskiego napięcia kablowo z wnetrzowych stacji transformatorowych,

- e) nakaz budowy przez Zakład Energetyczny sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie ze sporządzonymi planami rozwoju w zakresie zapotrzebowania na energię elektryczną,
- f) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu przez Zakład Energetyczny odpowiedniej infrastruktury elektroenergetycznej wykonanej zgodnie z wydanymi przez Rejon Energetyczny: technicznymi warunkami przyłączenia do elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej,
- g) wykonywanie sieci elektroenergetycznych kablami podziemnymi, z wyjątkiem terenów produkcji i składów z usługami, terenów produkcji i składów oraz terenów infrastruktury technicznej (I-E, I-T/I-E),
- h) dopuszczenie przebudowy linii o napięciu 220kV na linię o napięciu 400kV lub linię wielotorową/wielonapięciową,
- i) zakaz wprowadzania nasadzeń roślinności wysokiej pod liniami elektroenergetycznymi oraz w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron drzew),
- j) na terenach, na których linie wysokiego napięcia zostaną skablowane, dopuszcza się przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii wysokiego napięcia zgodnie z zasadami przyjętymi w niniejszej uchwale dla odległości linii zabudowy od ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;
- 9) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
  - a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne w oparciu o operatorów działających na tym terenie,
  - b) kablowe rozprowadzanie linii abonentów,
  - c) dopuszczenie lokalizowania masztowych stacji bazowych telełączności w obszarze planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
  - a) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w urządzenia oraz miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie,
  - b) obowiązek segregowania odpadów w miejscu zbiórki zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

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

- 1) adaptuje się istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie kolidują one z układem komunikacji publicznej;
- 2) adaptuje się działki powstałe w wyniku wydzielenia ulic i innych rozwiązań zastosowanych w planie;
- 3) nakazuje się zapewnić dostęp z ulic publicznych lub skomunikowanych z nimi ulic wewnętrznych, dla działek z dopuszczoną zabudową, przy podziale działki lub scaleniu; pozostałe przypadki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej i atrialnej: 300 m<sup>2</sup> (na segment domu bliźniaczego lub dom atrialny),
    - dla zabudowy szeregowej: 210 m<sup>2</sup> na segment,
  - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN/U**: 800 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **U**: 800 m<sup>2</sup>;
- 5) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej minimalnej powierzchni o 10 % dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w ust. 1 pkt 4 niniejszego paragrafu;



- 6) ustala się minimalną szerokość frontu nowowydzielanej działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej: 18,0 m - jednorodzinnej wolnostojącej, 14,0 m – jednorodzinnej bliźniaczej i atrialnej, 7,5 m - dla zabudowy szeregowej,
- 7) ustala się minimalny kąt nachylenia nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego na 45°; dopuszcza się odstępienia od tego wymogu, jeżeli wynika to z przebiegu linii rozgraniczających tereny na rysunku planu;
- 8) zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z ulic głównych ruchu przyspieszonego (Puławskiej) i głównych (Okulickiego);
- 9) przy wydzielaniu nowych działek oraz wtórnych ich podziałach, na terenach przylegających do ulic publicznych, wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 13. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-19MN**:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojąca z dopuszczeniem innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, atrialnej), jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) **tereny usług nieuciążliwych** o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni budynku mieszkalnego, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące, jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały,
  - c) **tereny ulic wewnętrznych** z zachowaniem zjazdów z ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 18,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 14,0 m – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i atrialnej, 7,5 m - dla zabudowy szeregowej,
  - b) zachowanie podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu,
  - c) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 11 uchwały,
  - d) nakaz utrzymania minimum **40%** udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, **30%** - dla działek z segmentem zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, atrialnej i z segmentem zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
  - e) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
    - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

- nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) **standardy kształtowania nowej zabudowy:**
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie więcej niż **60%**, dla zabudowy bliźniaczej, atrialnej i szeregowej: nie więcej niż **70%**,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **0,8** dla zabudowy wolnostojącej oraz maksymalnie **1,0** dla zabudowy bliźniaczej, atrialnej i szeregowej,
  - c) na każdej działce budowlanej poza budynkiem mieszkalnym może być zlokalizowany jeden budynek gospodarczy lub garażowy o powierzchni nie większej niż 70 m<sup>2</sup>,
  - d) na jednym terenie inwestycyjnym może być zrealizowany więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, pod warunkiem zachowania możliwości wydzielenia dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w § 11 ust. 1 pkt 4 oraz przy zachowaniu innych ustaleń planu,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej (Geodetów),
    - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
    - dla zabudowy mieszkaniowej: 34,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, 19,0 m od osi linii 110kV; dla innego przeznaczenia terenu (np. dla usług) sposób zagospodarowania w strefie oddziaływania linii 220kV i 110kV należy uzgodnić z zarządcą sieci,
  - f) linie elektroenergetyczne 15kV na terenach mieszkaniowych i terenach z zabudową usługową należy skablować; tymczasowo dopuszcza się pozostawienie ich jako napowietrznych pod warunkiem odsunięcia linii zabudowy o 6,0 m od osi linii,
  - g) wysokość zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 12,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8 m nad poziomem terenu,
  - h) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa maksymalnie 8,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
  - i) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo,
  - j) dla dachów ustala się:
    - spadek połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla budynków gospodarczych i garaży do 45<sup>0</sup>;
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
    - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych, zakaz stosowania blach falistych oraz blach gładkich,
  - k) dla elewacji ustala się:
    - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
    - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - l) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych,
  - m) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem odpowiednich materiałów wykończeniowych dachu,
- 4) **sytuowanie reklam** zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
- a) dostępność komunikacyjna działek z ulic lokalnych **KD-L**, dojazdowych **KD-D** oraz z ulic wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**, jak też poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek nowowydzielanych,
  - b) dla terenów: 2MN, 3MN, 4MN, 10MN i 19MN incydentalnie zjazdy na działki z ulicy zbiorczej 1KD-Z (ul. Geodetów),
  - c) dojazdy do działek na terenach 3MN i 4MN z ulicy serwisowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ul. Geodetów,
  - d) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;

- 6) **warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

**§ 14.** 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW- 6MW**:

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) **tereny usług nieuciążliwych** o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące, jako przeznaczenie dopuszczone, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały,
  - c) **tereny ulic wewnętrznych** z zachowaniem zjazdów z ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 11 uchwały,
  - b) nakaz utrzymania minimum **40%** udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce,
  - c) nakaz wprowadzenia do wnętrza kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenów zieleni służących rekreacji w postaci osiedlowych zieleńców,
  - d) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
    - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
    - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) **standardy kształtowania nowej zabudowy:**
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż **60%**,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **1,2**,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 20,0 m od linii rozgraniczających ulicy głównej ruchu przyspieszonego,
    - 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej,
    - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
    - dla zabudowy mieszkaniowej: 34,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, 19,0 m od osi linii 110kV; dla innego przeznaczenia terenu (np. dla usług) sposób zagospodarowania w strefie oddziaływania linii 220kV i 110kV należy uzgodnić z zarządcą sieci,
  - d) linie 15kV na terenach mieszkaniowych i terenach z zabudowa usługową skablować; tymczasowo dopuszcza się pozostawienie ich jako napowietrznych pod warunkiem odsunięcia linii zabudowy o 6,0 m od osi linii,
  - e) wysokość zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 12,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8 m nad poziomem terenu; wysokość zabudowy mieszkaniowej na terenie 5MW: 18,0 m,
  - f) dla terenu 3MW ustala się maksymalną wysokość równą 14,0 m oraz adaptację istniejącej zabudowy,
  - g) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa: maksymalnie 8,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
  - h) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo,
  - i) dla dachów ustala się:
    - spadek połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla budynków gospodarczych i garaży do 45<sup>0</sup>,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
    - zakaz stosowania blach falistych, blach gładkich lub azbestu,
  - j) dla elewacji ustala się:
    - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
    - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,

- zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- k) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych,
- l) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem odpowiednich materiałów wykończeniowych dachu;
- 4) **sytuowanie reklam** zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
  - a) dostępność komunikacyjna działek z ulic lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, jak też poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek z ulicy 2KD-Z (z ul. Energetycznej do terenu 2MW, 3MW; do terenu 4MW z ul. serwisowej wewnętrznej),
  - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) **warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

**§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U/MW – 2U/MW:**

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny usług nieuciążliwych**, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni budynku usługowego, wbudowane w obiekty usługowe lub wolnostojące, jako przeznaczenie dopuszczalne, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 2 uchwały,
  - c) **tereny usług nieuciążliwych i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, jako równorzędne przeznaczenie podstawowe, lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji, na terenie 2U/MW,
  - d) **tereny ulic wewnętrznych** z zachowaniem zjazdów z ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 11 uchwały,
  - b) nakaz utrzymania minimum **25%** udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce,
  - c) nakaz realizacji dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenów zieleni służących rekreacji w postaci osiedlowych zieleńców,
  - d) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
    - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
    - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) **standardy kształtowania nowej zabudowy:**
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie więcej niż **75%**,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **1,5**,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej,
    - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
    - dla zabudowy mieszkaniowej: 34,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, 19,0 m od osi linii 110kV; dla innego przeznaczenia terenu (np. dla usług) sposób zagospodarowania w strefie oddziaływania linii 220kV i 110kV należy uzgodnić z zarządcą sieci; w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej dopuszcza się przesunięcie linii zabudowy zgodnie z zasadami przyjętymi w niniejszej uchwale dla odległości linii zabudowy od ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
  - d) linie 15kV na terenach mieszkaniowych i terenach z zabudowa usługową skablować; tymczasowo dopuszcza się pozostawienie ich jako napowietrznych pod warunkiem odsunięcia linii zabudowy o 6,0 m od osi linii,

- e) wysokość zabudowy:
  - na terenie 1U/MW maksymalnie 12,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8 m nad poziomem terenu,
  - na terenie 2U/MW: nakaz dostosowania wysokości zabudowy do wysokości sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej istniejącej,
- f) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo,
- g) dla dachów ustala się:
  - spadek połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla budynków gospodarczych i garaży do 45<sup>0</sup>,
  - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
  - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
- h) dla elewacji ustala się:
  - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
  - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- i) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych;
- 4) **sytuowanie reklam** zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
  - a) dostępność komunikacyjna:
    - dla terenu 1U/MW z ulicy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP (ul. Puławskiej),
    - dla terenu 2U/MW z ulicy zbiorczej 2KD-Z (ul. Energetyczna), ulicy lokalnej 1KD-L (ul. Rubinowa) oraz z ulicy dojazdowej 12KD-D (ul. Szmaragdowa),
  - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) **warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

**§ 16. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U - 4MN/U:**

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojącej z dopuszczeniem innych rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej, szeregowej, atrialnej), jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) **tereny usług nieuciążliwych** o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego, wbudowane w obiekty mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące, jako przeznaczenie podstawowe, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały,
  - c) **tereny ulic wewnętrznych** z zachowaniem zjazdów z ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 18,0 m - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 14,0 m – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i atrialnej, 7,5 m - dla zabudowy szeregowej,
  - b) zachowanie podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu,
  - c) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 11 uchwały,
  - d) nakaz utrzymania minimum **50%** udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce; dla terenu 3MN/U – **40%**,
  - e) nakaz uzgodnienia z zakładem energetycznym lokalizacji usług pod liniami wysokiego i średniego napięcia,
  - f) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:

- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) **standardy kształtowania nowej zabudowy:**
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż **50%**; dla terenu 3MN/U – **60%**,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **1,0**,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy Geodetów i Energetycznej,
    - 5,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalnie 12,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8 m nad poziomem terenu,
  - e) wysokość zabudowy innej niż mieszkaniowa: maksymalnie 8,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
  - f) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo,
  - g) dla dachów ustala się:
    - spadek połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla budynków gospodarczych i garaży do 45<sup>0</sup>,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
    - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
  - h) dla elewacji ustala się:
    - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
    - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - i) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych,
  - j) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem odpowiednich materiałów wykończeniowych dachu;
- 4) **sytuowanie reklam** zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
- g) dostępność komunikacyjna działek z ulic lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D oraz z ulic wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, jak też poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek nowowydzielanych; incydentalnie z ulic zbiorczych KD-Z (za zgodą zarządcy ulicy);
  - h) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) **warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

**§ 17. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U – 4U:**

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) **tereny usług nieuciążliwych** wolnostojących, jako przeznaczenie podstawowe, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały,
  - b) **tereny ulic wewnętrznych** z zachowaniem zjazdów z ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
- a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20,0 m,
  - b) zachowanie podziałów dokonanych przed wejściem w życie niniejszego planu,
  - c) zasady podziału na działki budowlane wg ustaleń § 11 uchwały,
  - d) nakaz utrzymania minimum **20%** udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce,
  - e) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:

- zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) **standardy kształtowania nowej zabudowy:**
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie więcej niż **80%**,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie **1,0**,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 20,0 m od linii rozgraniczających ulicy Puławskiej,
    - 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy Geodetów i Energetycznej,
    - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; rzędna parteru: maksymalnie 0,8 m nad poziomem terenu,
  - e) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem, uwarunkowanych historycznie i kulturowo,
  - f) dla dachów ustala się:
    - spadek połąci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
    - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
  - g) dla elewacji ustala się:
    - dla nowej zabudowy stosowanie materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika),
    - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - h) dopuszcza się adaptację i remonty istniejącej zabudowy,
  - i) w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich dopuszcza się kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej z zastosowaniem odpowiednich materiałów wykończeniowych dachu;
- 4) **sytuowanie reklam** zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
- a) dostępność komunikacyjna działek z ulic dojazdowych KD-D oraz z ulic wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, jak też poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek nowowydzielanych; incydentalnie: z ulicy zbiorczej 1KD-Z - ul.Geodetów (za zgodą zarządcy ulicy); teren 1U: dostępny z ulicy serwisowej;
  - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) **warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

**§ 18. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP – 2UP:**

- 1) **przeznaczenie:**
- a) **tereny usług publicznych, nieuciążliwych** (z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały), jako przeznaczenie podstawowe, przy czym teren 1UP ustala się jako niezbędny na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - b) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, jako przeznaczenie towarzyszące dopuszczone, nie więcej niż na 10% powierzchni użytkowej obiektów,
  - c) inne **przeznaczenie towarzyszące, jak: tereny sportowe, treningowe, rekreacyjne, usługi gastronomii, drobnego handlu itp.**, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - d) **tereny parkingów, ulic wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
- a) nakaz zachowania minimum **40%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
  - b) zakaz wprowadzania innej zabudowy na działce;

- 3) **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 **60%**,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 20,0 m od linii rozgraniczających ulicy głównej ruchu przyspieszonego oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych,
    - 5,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
  - d) nakaz stosowania w nowej zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z istniejącą na działce zabudową lub formami sąsiadującej architektury, uwarunkowanej historycznie i kulturowo,
  - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 14,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
  - j) dla dachów ustala się:
    - spadek połączy dachowych od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
    - dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych wolnostojących,
  - f) dla elewacji nowej zabudowy ustala się :
    - nakaz materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych szkło, metal,
    - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacji i na dachach,
  - g) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
    - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
    - wysokość: od 1,5 m do 1,7 m;
- 4) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej:**
  - a) dostępność komunikacyjna terenu 1UP: z ul. Puławskiej (1KD-GP) w oznaczonym na rysunku planu miejscu, terenu 2UP: z ul. Energetycznej (2KD-Z),
  - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 planu;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

**§ 19. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UC – 6UC:**

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny usług komercyjnych** z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały wraz z niezbędną infrastrukturą parkingową, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) inne **przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi administracji, siedziby firm, tereny zieleni urządzonej, obiekty małej architektury itp.**, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) **usługi hotelarstwa** na terenie 5UC, 6UC, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - d) **tereny ulic wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej** jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) nakaz zachowania dla terenów 1UC, 2UC, 5UC: minimum **10%**, dla terenu 4UC: minimum **15%**, dla terenów 3UC, 6UC: minimum **20%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki;
- 3) **standardy kształtowania zabudowy:**
  - a) dopuszcza się adaptację, remonty i rozbudowę istniejących obiektów,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami, nie więcej niż: **90%** - dla terenów 1UC, 2UC, 5UC; **85%** - dla terenu 4UC; **80%** - dla terenów 3UC, 6UC,



- c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
  - 20,0 m od linii rozgraniczającej ul. Puławskiej,
  - 10,0 m od ul. Geodetów,
  - dla terenu 4UC: zmienna 7,0 – 10,0 m od ul. Energetycznej (2KD-Z),
  - dla terenu 5UC: 7,0 m od ul. Energetycznej (2KD-Z),
  - 5,0 m od ul. Elektronicznej (3KD-Z),
  - 5,0 m od ulic lokalnych i dojazdowych,
- d) nakaz stosowania w nowej zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem otoczenia i formami sąsiadującej architektury,
- e) wysokość zabudowy: maksymalnie 18,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu; dla terenu 5UC: 25,0 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu; dla terenu 6UC: 20,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu (5 kondygnacji);
- f) dopuszcza się lokalizację na terenie 5UC dominanty architektoniczno – wysokościowej o nieprzekraczalnej wysokości **66 m** od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu,
- g) dopuszcza się na terenie 6UC lokalizację garażu podziemnego,
- h) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
  - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - wysokość od 1,5 m do 4,5 m,
  - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 4) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
  - a) dostępność komunikacyjna terenów 1-3UC z wjazdów oznaczonych na rysunku planu,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu 4UC: z ulic zbiorczych 2KD-Z i 3KD-Z,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu 5UC: z ulic zbiorczych 2KD-Z i 3KD-Z oraz lokalnych 3KD-L i 4KD-L,
  - d) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 planu;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

**§ 20. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-Os:**

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny usług oświaty**, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) inne przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi, administracja, itp., jako **przeznaczenie dopuszczone na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni całkowitej obiektu**,
  - c) **tereny parkingów, ulic wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) nakaz zachowania minimum **40%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
  - b) zakaz dzielenia działki,
  - c) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
    - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
    - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) **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 **60%**,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 5,0 m od ulic lokalnych i dojazdowych,

- d) nakaz stosowania w nowej zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z istniejącą na działce zabudową lub formami sąsiadującej architektury, uwarunkowanych historycznie i kulturowo;
- e) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
- k) dla dachów ustala się:
  - spadek połaci dachowych od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> lub dachy płaskie,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej oraz pokryć dachówko-podobnych,
  - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
- f) dla elewacji nowej zabudowy ustala się :
  - nakaz stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych, jak: szkło, kształtki metalowe,
  - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- g) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
  - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - wysokość: od 1,5 m do 1,7 m;
- 4) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
  - a) dostępność komunikacyjna terenów z sąsiednich ulic lokalnych i dojazdowych,
  - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 planu;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

**§ 21. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP:**

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) **tereny zieleni publicznej - zieleniec**, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) **drobne usługi nieuciążliwe** na powierzchni nie większej niż 5% związane z przeznaczeniem podstawowym, jako przeznaczenie dopuszczone;
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) nakaz zachowania minimum **90%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu,
  - b) nowe zagospodarowanie terenu należy wprowadzić przy maksymalnym zachowaniu istniejącej roślinności,
  - c) nakaz stosowania przede wszystkim rodzimych gatunków roślin przy wprowadzaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów,
  - d) nakaz wprowadzenia jednakowych elementów małej architektury (ławek, latarni itd.),
  - e) nakaz wyposażenia terenu w place z urządzeniami zabaw dla dzieci oraz obiekty sportowe,
  - f) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
    - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
    - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40%.

**§ 22. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZI - 2ZI:**

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny zieleni izolacyjnej wzdłuż komunikacji**, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) **ciągi piesze**, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**

- a) nakaz zachowania minimum **70%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu;
- b) nowe zagospodarowanie terenu należy wprowadzić przy maksymalnym zachowaniu istniejącej roślinności,
- c) nakaz stosowania rodzimych gatunków roślin, odpornych na zanieczyszczenia powietrza przy wprowadzaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- d) zakaz stosowania ogrodzeń,
- e) nakaz wprowadzenia estetycznych elementów małej architektury (ławek, latarni itd.).

**§ 23. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-p – 4KD-p:**

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny parkingów publicznych**, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) **zakaz** wprowadzania innego przeznaczenia;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) nakaz zachowania minimum **15%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu,
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń,
  - c) realizacja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych.

**§ 24. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-p /ZI:**

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny parkingów**, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) **tereny zieleni izolacyjnej** oddzielającej ulicę zbiorczą od zabudowy mieszkaniowej, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) nakaz zachowania minimum **30%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu,
  - b) nowe zagospodarowanie terenu należy wprowadzić przy maksymalnym zachowaniu istniejącej roślinności,
  - c) nakaz stosowania rodzimych gatunków roślin, odpornych na zanieczyszczenia powietrza przy wprowadzaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów,
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń,
  - e) realizacja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

**§ 25. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P-S/U – 5P-S/U:**

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny produkcji i składów** z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) **tereny usług nieuciążliwych**, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) inne przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi administracji, siedziby firm, gastronomia, usługi zdrowia na terenach 3P-S/U i 4P-S/U poza strefą ograniczonego użytkowania dla funkcji chronionych, **jako przeznaczenie dopuszczone**,
  - d) na **terenie 2P-S/U**: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie dopuszczone,
  - e) **tereny parkingów, ulic wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) nakaz zachowania minimum **20%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki, z wyłączeniem działek nr ew. 10/23, 10/30, 10/31, 10/72 z obrębu 6, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
    - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

- nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie min. 40%;
- 3) **standardy kształtowania zabudowy:**
  - a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: nie więcej niż **80%**,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych,
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych i dojazdowych,
  - e) nakaz stosowania w nowej zabudowie form architektonicznych zharmonizowanych z istniejącą na działce zabudową, z krajobrazem otoczenia i formami sąsiadującej architektury,
  - f) wysokość zabudowy: maksymalnie 13,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
  - g) zachowuje się istniejący budynek, działkach o nr ew. 10/89, 10/91, 10/110, 10/112 z obrębu 6, o wysokości 20,86 m,
  - h) dla dachów ustala się:
    - płaskie lub (i) o spadkach od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
  - i) dla elewacji nowej zabudowy ustala się:
    - nakaz stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych, jak: szkło, kształtki metalowe,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - j) 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,
  - k) ustala się docelową likwidację ogrodów działkowych;
- 4) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
  - a) dostępność komunikacyjna terenów z ulic publicznych i wjazdów oznaczonych na rysunku planu;
  - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

**§ 26. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P-S – 9P-S:**

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny produkcji i składów** z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) istniejące, tj.: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi**, zachowane do czasu wprowadzenia przeznaczenia podstawowego,
  - c) **tereny parkingów, ulic wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) nakaz zachowania minimum **20%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
  - b) potencjalna uciążliwość zagospodarowania musi zamykać się w granicach działki,
  - c) ustala się docelową likwidację ogrodów działkowych;
- 3) **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, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
  - 10,0 m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych,
  - 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych i dojazdowych,
- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 13,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu, tj. maksymalnie 4 kondygnacje,
- e) dla dachów ustala się:
  - płaskie lub (i) o spadkach od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
- f) dla elewacji nowej zabudowy ustala się:
  - nakaz stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych, jak: szkło, kształtki metalowe,
  - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- g) 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;
- 4) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
  - a) dostępność komunikacyjna terenów z ulic publicznych i wjazdów oznaczonych na rysunku planu,
  - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
- 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.

**§ 27. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1S:**

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny składów** z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 uchwały, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) **tereny parkingów, ulic wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone,
  - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) nakaz zachowania minimum **10%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
  - b) potencjalna uciążliwość zagospodarowania musi zamykać się w granicach działki;
- 3) **standardy kształtowania zabudowy:**
  - a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż **90%**,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych i dojazdowych,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 13,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
  - h) dla dachów ustala się:
    - płaskie lub (i) o spadkach od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - zakaz stosowania blach falistych lub blach gładkich,
  - e) dla elewacji nowej zabudowy ustala się:
    - nakaz stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych, jak: szkło, kształtki metalowe,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - 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;
  - 4) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
  - 5) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
    - a) dostępność komunikacyjna terenów z ulic publicznych i wjazdów oznaczonych na rysunku planu,
    - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
  - 6) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
  - 7) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.
- § 28. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-TSsp**:
- 1) **przeznaczenie:**
    - a) **tereny komunikacji samochodowej – stacja paliw**, jako przeznaczenie podstawowe,
    - b) inne przeznaczenie towarzyszące, jak: usługi handlu, drobna gastronomia itp., jako **przeznaczenie dopuszczone na 10% terenu 1KD-TS-sp**,
    - c) **tereny parkingów, ulic wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
  - 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
    - a) nakaz zachowania minimum **10%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
    - b) dostępność komunikacyjna z ul. Puławskiej;
  - 3) **w zakresie sytuowania reklam** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 7 uchwały;
  - 4) **warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:**
    - a) dostępność komunikacyjna terenów z wjazdów oznaczonych na rysunku planu,
    - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 9 ust. 1 pkt 7 uchwały;
  - 5) **przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 10 uchwały;
  - 6) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.
- § 29. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Ws – 3Ws**:
- 1) **przeznaczenie:**
    - a) **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** (rowy melioracyjne), jako przeznaczenie podstawowe;
  - 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
    - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,
    - b) nakaz zachowania wszystkich istniejących rowów,
    - c) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód w rowach,
    - d) dopuszcza się przeprowadzanie przez te tereny ulic wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) zakaz zabudowy kubaturowej,
    - f) zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych do rowów;
  - 3) **warunki ochrony środowiska przyrodniczego** zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8.
- § 30. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1I-E – 2I-E**:
- 1) **przeznaczenie:**
    - a) **tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych**, jako przeznaczenie podstawowe,
    - b) **tereny parkingów, ulic wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
  - 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
    - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,
    - b) dostępność komunikacyjna terenu 1I-E z ulicy zbiorczej (2KD-Z),

- c) nakaz zapewnienia dojazdu do terenu 2I-E poprzez teren 2P-S, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1I-L**:

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny urzędzeń lotniczych**, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) **tereny parkingów, ulic wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,
  - b) dostępność komunikacyjna terenu z ulicy dojazdowej (4KD-D).

§ 32. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1I-T/I-E**:

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny obiektów i urzędzeń telekomunikacji**, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) **tereny obiektów i urzędzeń elektroenergetycznych**, jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) **tereny parkingów, ulic wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,
  - b) nakaz zapewnienia dojazdu poprzez teren 3P-S/U, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1I-W – 2I-W**:

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny obiektów i urzędzeń zaopatrzenia w wodę**, jako przeznaczenie podstawowe,
  - b) **tereny parkingów, ulic wewnętrznych**, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,
  - b) nakaz zachowania minimum **15%** udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
  - c) dostępność komunikacyjna terenu 1I-W: z ulicy dojazdowej 9KD-D,
  - d) nakaz zapewnienia dojazdu do terenu 2I-W: poprzez teren 4P-S/U, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1K-K, 2K-K**:

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) **tereny kolejowe (bocznica kolejowa EC Siekierki)**, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
  - b) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia,
  - c) pozostałe nieoznaczone bocznic do zagospodarowania zgodnie z potrzebami inwestorskimi,
  - d) realizacja przystanków kolejowych w rejonach lokalizacji wyznaczonych na rysunku planu.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **MN – 20%**;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U – 20%**;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem **MW – 20%**;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem **U/MW – 20%**;

- 5) dla terenów oznaczonych symbolem **U** – **30%**;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem **UC** – **30%**;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolem **P-S, P-S/U** – **30%**;
- 8) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem, a nie wymienionych w tym paragrafie – **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 pięciu lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

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

**§ 36.** 1. Traci moc „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zawartego między ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza*” zatwierdzony uchwałą Nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29.04.1998 r., w zakresie objętym granicami tego planu.

2. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.

**§ 37.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

**§ 38.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno

*Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
w Piasecznie*