

**UCHWAŁA Nr 1440/XLVIII/2010**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 16 czerwca 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Chyliczkowską od wschodu i od południowego wschodu granicą administracyjną miasta (obszar D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16).**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), w oparciu o uchwałę nr 796/XXVIII/2008 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Armii Krajowej, Chyliczkowską od wschodu i południowego wschodu granicą administracyjną miasta Piaseczna (obszar D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16), stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno”, Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia wstępne**

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

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

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

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

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

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) oznaczenia liniowe:

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

2) przeznaczenie terenów:

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

3) klasyfikacja ulic, komunikacja:

a) tereny ulic publicznych:

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

b) kładki dla pieszych,

c) ścieżki pieszo – rowerowe (oznaczenie graficzne),

d) ciągi piesze (oznaczenie graficzne);

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 51 % powierzchni tego terenu;
- 8) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
  - a) nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
  - b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt a,
- 10) przemyśle, zakładach przemysłowych, składach, biurach – należy przez to rozumieć działalność zgodną z Polską Klasyfikacją Działalności, której uciążliwość zamyka się w granicach działki lub lokalu, do którego inwestor ma tytuł prawny; nie powoduje emisji zanieczyszczeń do powietrza, do wód i do ziemi; jeżeli zaś działalność ta wiąże się z emisją zanieczyszczeń, należy zastosować rozwiązania technologiczne zdążające do uniemożliwienia wydzielania ww. emisji;
- 11) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 13) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków);
- 14) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku maksymalnej sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub w jednostce terenowej, do powierzchni danej działki lub terenu;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach naziemnych i podziemnych (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 16) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 17) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;

- 18) drzewostanie wartościowym przyrodniczo – należy przez to rozumieć drzewa ozdobne kwalifikujące się do 2 i 3 grupy, określonej w tabeli stawek opłat w obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie stawek opłat dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew, ustanowionym na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, o obwodach nie mniejszych niż 50cm w pierśnicy pnia tj. na wys. 1,30m od poziomu gruntu;
- 19) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną: nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzennej lub pojazdem samobieżnym;
- 20) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 21) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
- 22) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczanego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;
- 23) bannerze – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu;
- 24) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK) - należy przez to rozumieć obszar chronionego krajobrazu utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody;
- 25) otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego – należy przez to rozumieć obszar chroniony utworzony na podstawie właściwego rozporządzenia Wojewody, otaczający ChPK.

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

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- 4) U – tereny usług nieuciążliwych,
- 5) UTR/Z – tereny usług turystyki i rekreacji z zielenią towarzyszącą,
- 6) U/Z – tereny usług i zieleni,
- 7) U/UA - tereny usług i administracyjno-biurowe,
- 8) U/UA/S – tereny nieuciążliwych usług, biur i składów,
- 9) U/PS – tereny nieuciążliwych usług i nieuciążliwej produkcji,
- 10) PS – tereny produkcji i składów,
- 11) PS/UA/Z – tereny przemysłowo-składowe, biurowe i zieleni,
- 12) I – tereny urządzeń inżynierskich (I-Kz - urządzenia oczyszczalni ścieków: zlewnia; I-Ko - miejska oczyszczalnia ścieków; I-Kd – miejska oczyszczalnia ścieków deszczowych, I-Wu – ujęcie wody),
- 13) ZPc/U - tereny zieleni częściowo urządzonej (wzdłuż ul. Armii Krajowej) i usług,
- 14) KP/Z – tereny placu pieszo- jezdni i zieleni,
- 15) KPr/Z – tereny ciągu pieszo-rowerowego i zieleni,
- 16) ZPc/Ws – tereny zieleni częściowo urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- 17) US/ZPc – tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni częściowo urządzonej,

- 18) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 19) ZI – zieleni izolacyjnej
- 20) tereny komunikacji publicznej:
  - a) KD-GP – ulica główna ruchu przyspieszonego,
  - b) KD-Z – ulice zbiorcze,
  - c) KD-L – ulice lokalne,
  - d) KD-D – ulice dojazdowe.

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

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników:
  - a) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa,
  - b) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
  - d) maksymalnej wysokości zabudowy,
  - e) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - f) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
  - g) sposobu wykończenia elewacji i dachów,
  - h) kształtowania ogrodzeń;
- 3) utrzymanie istniejących obszarów lokalizacji usług, dopuszczenie nieuciążliwych usług na terenach z zabudową mieszkaniową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zachowania, adaptacji i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony ulic publicznych, od których wyznaczono te linie zabudowy;
- 5) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się bieżącą konserwację tej zabudowy oraz możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, ustalając jednocześnie możliwość jej rozbudowy i odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 6) dopuszczenie zachowania, adaptacji i remontów istniejących budynków na terenie WOCHK w pasie o szerokości od 6,0m do 20,0m od koryta rzeki Jeziorki;
- 7) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, ulic wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 8) wyposażenie terenów ulic lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami: KD-L i KD-D na rysunku planu w ujednolicone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy);
- 9) przeznaczenie na cele publiczne:
  - a) terenów ulic publicznych,
  - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców (1I-Ko, 1I-Kz, 1I-Kd, 1I-Wu),
  - c) terenów zieleni częściowo urządzonej wzdłuż rzeki Jeziorki i Kanału Piaseczyńskiego (1-3ZPc/Ws), z publicznymi ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi, o orientacyjnym przebiegu wniesionym na rysunku planu,

- 10) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz wielorodzinnej MW w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 11) dopuszczenie lokalizowania reklam na terenach oznaczonych symbolem U, U/UA, UTR/Z, PS/UA/Z na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy wraz z jej ramą nie przekroczy 3,0m<sup>2</sup>;
- 12) zakaz lokalizowania szyldów, szyldów reklamowych i bannerów na ogrodzeniach;
- 13) sytuowanie reklam i nośników reklamowych nieokreślonych w przepisach odrębnych dopuszcza się pod warunkami:
  - a) uzgodnienia z gminą lokalizacji i formy w przypadku powierzchni reklamy większej niż 1,0m<sup>2</sup>,
  - b) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
  - c) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
  - d) uzyskania stosownej zgody na reklamę wydanej przez zarządzającego ulicą – w przypadku pasa ulicznego - lub wydanej przez właściciela bądź zarządzającego – w stosunku do pozostałych terenów,
  - e) nie lokalizowania reklam i nośników reklamowych na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
  - f) nie stosowania reklam o powierzchni większej niż 10,0m<sup>2</sup>,
  - g) nie przekraczania wysokości 6,0m - mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu,
  - h) stosowania kolorystyki i formy spójnej z kompozycją architektoniczną budynków;
- 14) zakaz wprowadzania na obszarze planu obiektów wieżowych;
- 15) nakaz dostosowania na terenach publicznych urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego takich, jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

- 1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - a) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane;
  - b) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, istniejącego drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
  - c) na terenach, gdzie nie dopuszcza się innych funkcji, jak np. w strefie szczególnej ochrony ekologicznej, istniejącą zabudowę zagrodową i tereny rolne uważa się za dopuszczalne istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu (nieprzekraczalna wysokość zabudowy 5,0m i współczynnik powierzchni biologicznie czynnej 95%),
  - d) zakaz lokalizacji nowej zabudowy i obiektów budowlanych na terenie WOCHK w odległości mniejszej niż 20,0m od koryta rzeki Jeziorki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów budowlanych w strefie zagrożenia powodzią,
  - f) zakaz lokalizacji zabudowy w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK w miejscach, gdzie jej szerokość jest mniejsza niż 100,0m od koryta rzeki Jeziorki,
  - g) zakaz lokalizacji zabudowy w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK w odległości 100,0m od koryta rzeki Jeziorki w miejscach, gdzie szerokość tej strefy jest większa niż 100,0m,
  - h) zakaz wznoszenia wszelkich budowli, w bezpośrednim sąsiedztwie Kanału Piaseczyńskiego, z wyjątkiem budowli przejazdowych o znaczeniu publicznym, do czasu przebudowy Kanału,
  - i) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany, oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- ulic publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - obiektów infrastruktury technicznej,
- j) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakaz utworzenia w ramach działki własnych ogólnie dostępnych terenów wypoczynkowych w postaci zieleńców osiedlowych,
- k) na terenach objętych Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, pod warunkiem, że nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- l) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą,
- m) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych (rzeka Jeziorka i Kanał Piaseczyński), wód podziemnych i do ziemi,
  - zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,
  - zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe obszarów objętych ochroną, znajdujących się w granicach i w sąsiedztwie obszaru objętego planem (w granicach planu w rejonie rzeki Jeziorki – strefa szczególnej ochrony ekologicznej na tarasie zalewowym Jeziorki w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - nowe zagospodarowanie na działkach realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed sypływem wód opadowych,
  - zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- n) w zakresie ochrony urządzeń wodnych:
- zakaz odprowadzania ścieków do rowów, z wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych oraz oczyszczonych ścieków z oczyszczalni miejskiej,
  - realizacja i ochrona niezbędnej melioracji i urządzeń wodnych musi być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - inwestycje bezpośrednio związane z Kanałem Piaseczyńskim oraz inwestycje na działkach przyległych do Kanału Piaseczyńskiego należy uzgadniać z administratorem tego urządzenia,
- o) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
- zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz mas ziemnych zanieczyszczonych odpadami, w tym gruzem budowlanym,
  - nakaz ochrony wierzchniej warstwy gleby, przy wydobyciu gruntu, poprzez zabezpieczenie i oddzielenie jej od pozostałych warstw,
  - dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych z wykopu w granicach działki pod warunkiem spełnienia ochrony wierzchniej warstwy gleby oraz nie powodując zmiany stanu wody na gruntach sąsiednich,
- p) w zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne przy uwzględnieniu zapisów § 13 pkt 8,
- q) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
- wszystkie tereny oznaczone symbolem MN, MW do terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - wszystkie tereny oznaczone symbolami MN/U do terenów mieszkaniowo - usługowych,
- 2) ustalenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz ochrony istniejących obiektów o walorach kulturowych, w tym w szczególności stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu,



b) wprowadzanie nowej zabudowy harmonizującej z krajobrazem otoczenia.

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

- 1) wskazanie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych o nr ewid. AZP 60-66/5, 60-66/6, 60-66/7, 60-66/9, 60-66/10, na obszarze których obowiązuje:
  - a) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,
  - b) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w lit. a roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref,
  - c) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

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

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

- b) o wysokości od 1,5 do 1,7m,
- c) na całym obszarze obowiązywania planu zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- d) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą, ale z przepustkami w poziomie terenu zapewniającymi możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny,
- e) wjazdy na działki budowlane od ulic publicznych: lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) linie ogrodzenia od strony ulic publicznych winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających tych ulic,
- g) bramy i furtki w ogrodzeniach nie mogą otwierać się na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej i w miejscu sytuowania bram wjazdowych,
- h) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu,
- i) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

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

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

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

- 1) przebudowę istniejących na obszarze planu ulic z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów dla:
  - a) oznaczonej symbolem 1KD-GP, ulicy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Armii Krajowej (w granicach planu, zgodnie z przebiegiem w części graficznej planu),
  - b) oznaczonej symbolem 1KD-Z, ulicy zbiorczej - ul. Chyliczkowskiej (po wschodniej stronie Armii Krajowej),
  - c) oznaczonych symbolami KD-L i KD-D, ulic lokalnych i dojazdowych,
  - d) oznaczonych symbolami KD-W, ulic wewnętrznych;
- 2) wzbogacenie układu komunikacyjnego o ścieżki rowerowe i ciągi piesze KPr, oznaczone na rysunku planu;
- 3) zakaz zjazdów na posesje bezpośrednio z ulicy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP (ul. Armii Krajowej), tylko z jezdni układu serwisowego, prowadzonych wzdłuż ul. Armii Krajowej po jej wschodniej stronie;
- 4) skrzyżowania ulicy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-GP (ul. Armii Krajowej):
  - a) z ulicą zbiorczą – 1KD-Z (ul. Chyliczkowską),
  - b) z ulicą lokalną 2KD-L (ul. Żeromskiego) – zjazdy na prawe skrzyżowanie,
  - c) z ulicą główną KD-G (ul. 17.Stycznia) - skrzyżowanie z pełnymi relacjami skrzyżowanymi;

- 5) zakaz wprowadzania zjazdów oraz skrzyżowań innych, niż określone w pkt 3 i 4 niniejszego paragrafu oraz oznaczenia na rysunku planu;
- 6) dla odcinków ulic, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się nakaz realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego (6,0m) oraz umożliwiającym dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 7) dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi ustala się nakaz spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych poniżej:
  - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
  - b) minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, przy czym 20% miejsc parkingowych w poziomie terenu,
  - c) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - d) minimum 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> obiektów przemysłowych i hurtowni, składów,
  - e) minimum 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników terenów sportowych, turystycznych i rekreacyjnych;
- 8) nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej w liczbie wynikającej z ustalonych w niniejszej uchwale wskaźników;
- 9) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa ulicznego na to pozwala;
- 10) nakazuje się wyposażenie ulic w chodniki i przejścia dla pieszych;
- 11) dla nowych inwestycji wymagających pozwolenia na budowę ustala się wymóg uzyskania uzgodnienia komunikacyjnego;
- 12) nakaz przestrzegania zasad lokalizowania w pasach ulicznych reklam i nośników reklamowych określonych w ustaleniach ogólnych w § 7 pkt 13 uchwały;
- 13) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów ulic wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) realizację ścieżek rowerowych zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno oraz rysunkiem planu miejscowego.

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

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1KD-GP (krajowa)	ul. Armii Krajowej	Główna ruchu przyspieszonego (2 jezdnie x 2 pasy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienna 21,0 - 48,0 m;</li> <li>- w granicach planu na odcinku od granic administracyjnych miasta na południu do ul. Chyliczkowskiej – część przekroju ulicy, do osi tej ulicy;</li> <li>- na fragmentach zgodnie z rysunkiem planu – dodatkowe jezdnie serwisowe po wschodniej stronie ulicy, obsługujące przyległą zabudowę;</li> <li>- zakaz lokalizacji w pasie ulicznym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>- na południe od ul. Staszica wzdłuż terenów mieszkaniowych nakaz ustawienia ekranów akustycznych.</li> </ul>
1KD-Z (powiatowa)	ul. Chyliczkowska	zbiorcza (1 jezdnie 2 pasy ruchu)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienna 8,0 – 35,0 m;</li> <li>- w granicach planu na odcinku między ul. Armii Krajowej a rzeką Jeziorką część przekroju ulicznego do osi tej ulicy;</li> <li>- zakaz lokalizacji w pasie ulicznym obiektów tym-</li> </ul>

			<p>czasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczenie obsadzenia drzewami południowej granicy pasa ulicznego.</li> </ul>
1KD-L (gminna)	ul. Nowo-Mazurska	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienna 17,0 – 18,0 m;</li> <li>- zakaz lokalizacji w pasie drogowym obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>- most nad Kanalem Piaseczyńskim.</li> </ul>
2KD-L (gminna)	ul. Żeromskiego	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienna 14,0 – 45,0 m.</li> </ul>
3KD-L (gminna)	ul. Mazurska	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15,0 m,</li> <li>- zakazy lokalizacji j.w.</li> </ul>
4KD-L (gminna)	ul. Projektowana 1	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 20,0 m;</li> <li>- zakazy lokalizacji j.w.</li> </ul>
5KD-L (gminna)	ul. Staszica	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienna 12,0- 14,5 m;</li> <li>- zakazy lokalizacji j.w.</li> </ul>
6KD-L (gminna)	ul. Lelewela (między ul. Staszica a ul. Projektowaną 2)	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienna 14,0 – 15,5 m;</li> <li>- zakazy lokalizacji j.w.</li> </ul>
7KD-L (gminna)	ul. Projektowana 2 (między ul. Lelewela a ul. Armii Krajowej)	Lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienna 17,0 – 28,0 m;</li> <li>- włączenie do ul. Armii Krajowej poprzez rondo.</li> </ul>
1KD-D (gminna)	bez nazwy	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienna 12,0 – 20,0;</li> <li>- na fragmencie po wschodniej stronie ulicy pojedynczy szpaler drzew do zachowania.</li> </ul>
2KD-D (gminna)	bez nazwy – dojazd do oczyszczalni	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienna 11,5 – 12,0 m.</li> </ul>
3KD-D (gminna)	bez nazwy	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12,0 m,</li> <li>- lokalizacja placu do zawracania na zakończeniu ulicy.</li> </ul>
4KD-D (gminna)	ul. Lelewela (między ul. Projektowaną 2 a ul. Armii Krajowej)	Dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienna 14,5 – 26,0 m.</li> </ul>
1KPr/Z (gminny)	bez nazwy	ciąg pieszo-rowerowy z zielenią	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmienna 9,5 – 34,5 m,</li> <li>- wydzielić ciąg pieszy oraz ścieżkę rowerową i wprowadzić utwardzone nawierzchnie,</li> <li>- na pozostałym terenie wprowadzić zieleni wysoką i niską – gatunki ozdobne, zgodne z lokalnym siedliskiem przyrodniczym.</li> </ul>

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

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych ulicach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłnej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami;
- 3) wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, pod jezdnią, z wyjątkiem przejść poprzecznych, przy czym dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z ulicą w obrębie jezdni tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;
- 4) dopuszcza się, bez zmiany planu, zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewi-

dzianymi w planie do realizacji, ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych i budynków oraz wykonania przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami,
  - b) rozbudowa gminnej sieci wodociągowej w ulicach: 4KD-D (Lelewela), Nowo-Mazurskiej (1KD-L) oraz w ulicy 3KD-D,
  - c) utrzymanie wodociągów w ulicach:
    - Staszica (5KD-L),
    - przedłużeniu ul. Żeromskiego (2KD-L),
    - ulicy do oczyszczalni (2KD-D),
    - ulicy bez nazwy (1KD-D),
  - d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci ulic hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 6) w zakresie gospodarki ściekowej i wód opadowych:
  - a) docelowe wyposażenie terenu w kanalizację zbiorczą,
  - b) nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
  - c) nakaz docelowego odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni,
  - d) odprowadzenie wód opadowych:
    - z działek budowlanych mieszkaniowych do gruntu w granicach działki,
    - z terenów ulic publicznych i placów: do sieci kanalizacyjnej, po obowiązkowym podczyszczeniu z piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych przed wlotem do kanałów deszczowych, do rowów i do studni chłonnych, do Kanału Piaseczyńskiego i do rzeki Jeziorki,
    - z powierzchni utwardzonych na terenach U, PS, U/Z, UTR/Z, PS/UA/Z, U/UA - po podczyszczeniu przed wlotem do kanałów deszczowych, do rowów, do Kanału Piaseczyńskiego i do rzeki Jeziorki lub studni chłonnych,
    - zachowanie, modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejącej sieci kanalizacyjnej,
  - e) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych po podczyszczeniu w miejscu ich powstawania,
  - f) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych,
  - g) pozostałe uregulowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV,
  - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,
  - c) zasilanie indywidualnych odbiorców w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej przez Zakład Energetyczny w oparciu o warunki przyłączeniowe (wydane na wniosek poszczególnych inwestorów) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki,

- d) przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
  - e) dopuszczenie budowy sieci kablowych i wewnętrznych stacji transformatorowych,
  - f) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0m,
  - g) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
  - h) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
  - i) możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
- a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłnej oraz indywidualne ogrzewanie jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
  - b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie stosowania paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny,
  - d) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
  - e) przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5m od gazociągu,
  - f) nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony ulicy,
  - g) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
  - h) zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia (g 400) zlokalizowanego wzdłuż północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
  - i) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszo-jezdnymi, o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni, uregulowanym stanie prawnym i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
  - j) nakaz przeniesienia w pas uliczny poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią,
  - k) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic,
  - l) warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 97 z 2001r. – dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. oraz rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 139 z 1995r. – dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001r.,
  - m) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek nakaz zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 9) w zakresie telekomunikacji:
- a) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne w oparciu o operatorów działających na tym terenie,
  - b) dopuszczenie kablowego rozprowadzenia linii abonenckich,
  - c) zakaz lokalizowania nowych masztowych stacji bazowych, przekaźnikowych i innych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz ustala się obowiązek zbierania

tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i w prawie miejscowym,

- b) możliwość wyposażenia kilku nieruchomości, sąsiadujących ze sobą, we wspólne urządzenia służące do zbierania odpadów, o których mowa w niniejszej uchwale,
- c) wywóz systemem zorganizowanym odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem, przy czym firmy świadczące te usługi powinny posiadać stosowne decyzje.

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

- 1) dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) plan adaptuje istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną;
- 3) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki oraz minimalną szerokością frontów działek zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następującą minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 450m<sup>2</sup> na segment domu bliźniaczego, 250m<sup>2</sup> dla działek z zabudową szeregową;
- 5) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowowydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w niniejszym paragrafie;
- 6) nakaz zachowania minimalnej szerokości działek, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
  - a) 20,0m dla działek o minimalnej powierzchni 700m<sup>2</sup>,
  - b) 14,0m dla działek o minimalnej powierzchni 450m<sup>2</sup>;
  - c) 7,0m o minimalnej powierzchni 250m<sup>2</sup> (dla działek z zabudowa szeregową)
- 7) ustala się minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa ulicznego wynoszący: 75°, a optymalny: 90°;
- 8) zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność urządzania nowych zjazdów z ulicy głównej ruchu przyspieszonego (obwodnicy piaseczyńskiej – Armii Krajowej);
- 9) przy wydzielaniu nowych działek, na terenach przylegających do ulic publicznych, wprowadza się obowiązek wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem U – 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MW – 20%;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 20%;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami U/Z, UTR/Z, ZPc/U – 15%;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem U/PS, PS, PS/UA/Z, PS/UA, U/UA, U/UA/S, US/ZPc – 25%;
- 7) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem, a nie wymienionych w tym paragrafie – 0,1%.

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

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

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

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

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

1. Przeznaczenie:

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

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

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

2) warunki zabudowy:

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

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu

- a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,



- b) ustala się funkcję usługową jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, tj. zajmującą maksymalnie 30% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 pkt 1 - 10 niniejszej uchwały;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjnego:
  - a) zjazdy na teren: z ulicy dojazdowej 1KD-D (bez nazwy);
  - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu, zgodnie z § 16 uchwały;
- 7) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

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

1. Przeznaczenie:

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

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalne wielkości działek budowlanych:
  - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej minimum 700m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 450m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 250m<sup>2</sup>,
  - przyjmuje się w uzasadnionych przypadkach tolerancję 10% w stosunku do wielkości działek,
  - dopuszcza się mniejsze działki niż w/w pod warunkiem, że przed wejściem w życie tego planu miejscowego były one użytkowane jako budowlane z zabudową mieszkaniową,
- b) wydzielenie mniejszych działek niż w/w wymienione jest możliwe poza wymienionym przypadkami tylko na cele takie, jak: realizacja ulicy, infrastruktury technicznej obszaru ewentualnie dołączenie do innej działki w celu uzyskania właściwej powierzchni działki,
- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50% na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, a w przypadku zabudowy bliźniaczej, szeregowej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 3 MN minimum 40%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami:
  - dla zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej: 50%,
  - dla pozostałych form zabudowy jednorodzinnej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 3 MN 60%
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,
- f) zakaz lokalizacji zabudowy na tarasie zalewowym rzeki Jezioroki, w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK w granicach terenu: 3MN, 5MN; dopuszcza się w tej strefie zachowanie istniejącej zabudowy;

2) warunki zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
- b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,

- c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
  - d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
  - e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
  - f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu
- a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,
  - b) ustala się funkcję usługową jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, tj. zajmującą maksymalnie 30% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 pkt 1 – 10 niniejszej uchwały;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne
- a) zjazdy na teren:
    - 1MN: z ulic wewnętrznych KDW,
    - 2MN: z ulicy lokalnej 6KD-L,
    - 3MN: z ulic lokalnych 5KD-L (ul. Staszica), 6KD-L,
    - 4MN: z ulicy dojazdowej 4KD-D,
  - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 16 uchwały;
- 7) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

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

1. Przeznaczenie:

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

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

a) minimalne wielkości działek budowlanych:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej minimum 700m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 450m<sup>2</sup>,
- przyjmuje się w uzasadnionych przypadkach tolerancję 10% w stosunku do wielkości działek,
- dopuszcza się mniejsze działki niż w/w pod warunkiem, że przed wejściem w życie tego planu miejscowego były one użytkowane jako budowlane z zabudową mieszkaniową,

b) wydzielenie mniejszych działek niż w/w wymienione jest możliwe poza wymienionymi przypadkami tylko na cele takie, jak: realizacja drogi, infrastruktury technicznej obszaru, ewentualnie dołączenie do innej działki w celu uzyskania właściwej powierzchni działki;

c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 60%,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,

f) zakaz lokalizacji zabudowy na tarasie zalewowym rzeki Jeziorki, w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK w granicach terenu: MN/U;

2) warunki zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
  - b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
  - c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
  - d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
  - e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
  - f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu
- a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,
  - b) ustala się funkcję usługową jako podstawową tj. zajmującą minimum 51 % powierzchni działki; dopuszcza się w przypadku braku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce wykorzystanie jej w 100% na funkcje usługowe z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 pkt 1 – 10 niniejszej uchwały;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne
- a) zjazdy na teren: - z ulic lokalnych 3KD-L, 4KD-L,
  - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 16 uchwały;
- 7) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

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

1. Przeznaczenie:

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

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalne wielkości działek budowlanych: 250m<sup>2</sup>, przy czym:
  - przyjmuje się w uzasadnionych przypadkach tolerancję 10% w stosunku do wielkości działek,
  - dopuszcza się mniejsze działki niż w/w pod warunkiem, że przed wejściem w życie tego planu miejscowego były one użytkowane jako budowlane z zabudową mieszkaniową,
- b) wydzielenie mniejszych działek niż w/w wymienione jest możliwe poza wymienionym przypadkami tylko na inne cele budowlane, jak realizacja drogi, infrastruktury technicznej obszaru itp.,
- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojściami: 75%,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;

2) warunki zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
- b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
- c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
- d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
- e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,

- f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu
  - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,
  - b) ustala się funkcję usługową jako podstawową tj. zajmującą minimum 51% powierzchni działki; dopuszcza się, w przypadku braku istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce, wykorzystanie jej w 100% na funkcje usługowe z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 pkt 1 – 10 niniejszej uchwały;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne
  - a) zjazdy na teren:
    - 1U: z ulicy dojazdowej 2KD-D,
    - 2U: z ulic lokalnych 1KD-L, 2KD-L,
    - 3U: z ulicy lokalnej 1KD-L oraz dojazdowej 3KD-D,
  - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 16 uchwały;
- 7) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

#### § 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UTR/Z

##### 1. Przeznaczenie:

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

##### 2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

###### 1) warunki zagospodarowania terenu:

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

###### 2) warunki zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
- b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
- c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
- d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
- e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
- f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,

- b) ustala się równorzędne traktowanie wymienionego przeznaczenia jako podstawowego, tzn. każde z nich może stanowić na działce do 100% zagospodarowania, z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 pkt 1 – 10 niniejszej uchwały;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne
  - a) zjazdy na teren:
    - z ulicy lokalnej 1KD-L,
    - z ulicy zbiorczej 1KD-Z (ul. Chyliczkowskiej),
  - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 16 uchwały;
- 7) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

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

##### 1. Przeznaczenie:

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

##### 2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wskazanie zagospodarowania całej wydzielonej działki oznaczonej U/Z,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojściami: 50%
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 2) warunki zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
  - b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
  - c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
  - d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
  - e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
  - f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu
  - a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone;
  - b) ustala się równorzędne traktowanie wymienionego przeznaczenia jako podstawowego, tzn. każde z nich może stanowić na działce do 100% zagospodarowania, z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 pkt 1 – 10 niniejszej uchwały;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne
  - a) zjazdy na teren U/Z z ulicy lokalnej 1KD-L,
  - b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały.
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 16 uchwały;

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

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

1. Przeznaczenie:

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

2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalne wielkości działek budowlanych: nie ustala się,
- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami: 80%,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;

2) warunki zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
- b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
- c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
- d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
- e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
- f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu

- a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia z podstawowe i dopuszczone,
- b) ustala się równorzędne traktowanie wymienionego przeznaczenia jako podstawowego, tzn. każde z nich może stanowić na działce do 100% zagospodarowania, z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

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

5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:

- a) zjazdy na teren:
  - 1U/UA: z ulicy lokalnej 2KD-L oraz dojazdowej 2KD-D,
- b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały;

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

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

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

1. Przeznaczenie:

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

## 2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

### 1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalne wielkości działek budowlanych:
  - nie ustala się,
- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojściami: 80%,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;

### 2) warunki zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (bez komina, anten itp. elementów),
- b) minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
- c) kształtowanie dachów zgodnie z § 10 pkt 5 i 7,
- d) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 10 pkt 7,
- e) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 10 pkt 8,
- f) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 10 – 13;

### 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż podstawowe i dopuszczone,
- b) ustala się równorzędne traktowanie wymienionego przeznaczenia jako podstawowego, tzn. każde z nich może stanowić na działce do 100% zagospodarowania, z zachowaniem ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- c) zakaz realizacji obiektów budowlanych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

### 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13 pkt 1 – 10 niniejszej uchwały;

### 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:

- a) zjazdy na teren:
  - z ulic lokalnych: 3KD-L, 5KD-L,
  - z ulicy serwisowej zlokalizowanej w pasie ulicy 1KD-GP,
- b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników podanych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały;

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

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

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

#### 1. Przeznaczenie:

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

#### 2. Sposób zagospodarowania i zabudowy:

##### 1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalne wielkości działek budowlanych:
  - nie ustala się,

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

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

1. Przeznaczenie:

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

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: 20%,
  - b) potencjalna uciążliwość zagospodarowania musi być zawarta w granicach działki;
- 2) standardy kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejącej zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 80%,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - 10,0m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych i ważniejszych lokalnych,



- 5,0m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych i dojazdowych,
- d) wysokość zabudowy maksymalnie 13,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
- e) dla elewacji nowej zabudowy ustala się:
  - obowiązek stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych, jak: szkło, kształtki metalowe,
  - wyklucza się możliwość stosowania jaskrawych kolorów do elewacji i pokrycia dachów,
  - dachy płaskie lub (i) o spadkach od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 3) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
  - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony ulic publicznych,
  - b) wysokość od 1,5m do 1,7m;
- 4) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 12 – 13;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
  - a) zjazdy na tereny z ulic lokalnych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13 pkt 1 – 10;
- 7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 16 uchwały;
- 9) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

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

1. Przeznaczenie:

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

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: nie ustala się,
  - b) wydzielenie parkingu w północnej części terenu,
  - c) potencjalna uciążliwość zagospodarowania musi być zawarta w granicach działki;
- 2) standardy kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się adaptację, remonty i konserwację istniejących urządzeń,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy urządzeń:
    - 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej i dojazdowej,
    - w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi, nie wyżej niż 12,0 m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu;
- 3) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się: ogrodzenie zgodnie z wymogami technicznymi obiektu;
- 4) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 12 - 13;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:

- a) zjazdy na tereny z ulic lokalnych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 6) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13 pkt 1 – 10;
- 7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 7;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 16 uchwały;
- 9) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

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

1. Przeznaczenie:

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

2. Sposób zagospodarowania:

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

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

1. Przeznaczenie:

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

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:

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

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

1. Przeznaczenie:

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

2. Sposób zagospodarowania:

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

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

1. Przeznaczenie:

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

2. Sposób zagospodarowania:

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

2) standardy kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację obiektów usługowych na 30% powierzchni całkowitej działki,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami nie więcej niż 50%,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - minimum 10,0m od linii rozgraniczającej ulic głównych i zbiorczych,
    - minimum 5,0m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych i dojazdowych,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0m od istniejącego poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu,
  - e) dla elewacji nowej zabudowy ustala się:
    - nakaz stosowania materiałów tradycyjnych (tynk, drewno, ceramika) lub współczesnych, jak: szkło, kształtki metalowe,
    - zakaz stosowania jaskrawych kolorów do elewacji i pokrycia dachów,
    - dachy płaskie lub (i) o spadkach od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - f) w zakresie budowy ogrodzeń ustala się:
    - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony ulic publicznych,
    - wysokość od 1,5 m do 1,7m;
- 3) w zakresie sytuowania reklam obowiązują ustalenia zawarte w§ 7 pkt 12 – 13;
- 4) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dopuszczone zjazdy z ulic:
    - dojazdowej 2KD-D,
    - z ulicy serwisowej po wschodniej stronie ul. Armii Krajowej,
  - b) parkowanie w granicach własnej działki, zgodnie z zasadami podanymi w ustaleniach ogólnych w § 12 ust. 1 pkt 7 uchwały;
- 5) przebudowa, budowa i rozbudowa systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 13 pkt 1 – 10;
- 6) warunki ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 8;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z § 16 uchwały;
- 8) stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 17 uchwały.

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

##### 1. Przeznaczenie:

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

##### 2. Sposób zagospodarowania:

###### 1) warunki zagospodarowania terenu:

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

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

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

##### 1. Przeznaczenie:

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

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: 50%,
  - b) nakaz wprowadzenia nasadzeń roślinności niskiej i wysokiej z zastosowaniem gatunków ozdobnych,
  - c) nakaz wydzielenia ciągu pieszego i rowerowego,
  - d) nakaz zagospodarowania przestrzeni ciągu pieszego z wykorzystaniem elementów małej architektury (siedzisk, latarni, koszy na śmieci itd.),
  - e) wprowadzenie odpowiedniej nawierzchni na ścieżkę rowerową;
- 2) zjazdy na teren z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 3KD-L (dojazd techniczny).

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

1. Przeznaczenie:

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

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: 90% obejmującego pas minimum 20-metrowy wzdłuż rzeki Jeziorki w granicach planu i po północnej stronie Kanału Piaseczyńskiego, gdzie ustala się przeprowadzenie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej o orientacyjnym przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,
  - b) wyjątek od w/w reguły stanowią:
    - działka przylegająca od strony południowej do ul. Staszica i od strony wschodniej do rzeki Jeziorki z istniejącą zabudową, stykająca się z liniami rozgraniczającymi rzeki, gdzie również należy zrealizować ciąg pieszy ze ścieżką rowerową o orientacyjnym przebiegu zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się realizację tego ciągu po przeciwnej wschodniej stronie rzeki na odcinku w/w działki, pod warunkiem realizacji dwóch mostków dla pieszych i rowerzystów oraz zachowania ciągłości tych ciągów,
  - c) nakaz zachowania istniejącej zieleni,
  - d) nakaz wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów gatunków charakterystycznych dla lokalnego siedliska przyrodniczego,
  - e) dopuszcza się gruntowe, utwardzone nawierzchnie ciągów pieszo-rowerowych,
  - f) zakaz stosowania ogrodzeń,
  - g) zakaz hamowania przepływu wody,
  - h) nakaz wprowadzenia estetycznych elementów małej architektury: ławek, koszy na śmieci itp.
  - i) nakaz stałej pielęgnacji zieleni i terenów skarpy pasa nadwodnego oraz ciągu pieszo-rowerowego, stanowiącego równocześnie dojazd techniczny do cieków wodnych w celu ich konserwacji.

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

1. Przeznaczenie:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji, jako przeznaczenie podstawowe;
  - 2) tereny zieleni częściowo urządzonej, jako przeznaczenie podstawowe;
  - 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.
2. Sposób zagospodarowania:
- 1) warunki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: 30%,
    - b) nakaz zachowania istniejącej zieleni oraz wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów gatunków ozdobnych,
    - c) zakaz stosowania ogrodzeń, z wyjątkiem jednolitego ogrodzenia całości terenu i takich elementów zagospodarowania jak np. korty tenisowe,
    - d) dopuszcza się nowe przejścia piesze, wzdłuż których należy zaprojektować i zrealizować estetyczne elementy małej architektury: ławki, kosze na śmieci, latarnie, itp.;
  - 2) warunki zabudowy:
    - a) zakaz zabudowy nie związanej podstawowym przeznaczeniem terenu,
    - b) zakaz lokalizacji zabudowy na tarasie zalewowym rzeki Jezioroki, w strefie szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK, w granicach terenu: 1US/PC.

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

1. Przeznaczenie:
  - 1) tereny zieleni izolacyjnej wzdłuż komunikacji, jako przeznaczenie podstawowe;
  - 2) ciągi piesze, jako przeznaczenie dopuszczone;
  - 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.
2. Sposób zagospodarowania:
  - 1) warunki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: 90%,
    - b) nakaz zachowania istniejącej zieleni oraz wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów o właściwościach pyłochłonnych,
    - c) zakaz stosowania ogrodzeń,
    - d) dopuszcza się nowe przejścia piesze, wzdłuż których należy zaprojektować i zrealizować estetyczne elementy małej architektury: ławki, kosze na śmieci, latarnie, itp.,
    - e) zakaz zabudowy, z wyjątkiem wiat, przystanków autobusowych, kiosków o powierzchni nie większej niż 25,0m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4,0m.

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

1. Przeznaczenie:
  - 1) tereny zieleni urządzonej wzdłuż komunikacji, jako przeznaczenie podstawowe;
  - 2) ciągi piesze i parkingi jako przeznaczenie dopuszczone;
  - 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.
2. Sposób zagospodarowania:
  - 1) warunki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: 70%,
    - b) dopuszcza się w ograniczonym zakresie lokalizację parkingów pod warunkiem zastosowania nawierzchni przepuszczalnych w formie kratki z polami wypełnionymi ziemią,
    - c) nakaz zachowania istniejącej zieleni oraz wprowadzenia nowych nasadzeń drzew i krzewów o właściwościach pyłochłonnych,

- d) zakaz stosowania ogrodzeń,
- e) nakaz wprowadzenia estetycznych elementów małej architektury: ławek, koszy na śmieci itp.,
- f) zakaz zabudowy, z wyjątkiem wiat, przystanków autobusowych, kiosków o powierzchni nie większej niż 25,0m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4,0m.

#### Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

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

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

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

§ 41. Traci moc na danym obszarze „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Pomorską, Konopnickiej, Redutową, Graniczną, przedłużeniem ul. Granicznej do Al. Brzóz, rzeką Jeziorką, torami kolei radomskiej i ul. Sienkiewicza” przyjęty uchwałą nr 613/LI/98 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 kwietnia 1998r.

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

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

V-ce Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*mgr inż. Andrzej Swat*