Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA TERENU W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM

WOLA GOŁKOWSKA

MARPLANTA – Piotr Marciński

mgr inż. Dominika Marcińska O.I.U. nr WA-402 – gł. projektant

mgr inż. Katarzyna Łysyganicz - Francuzik

Warszawa, styczeń 2015r.

UCHWAŁA nr .....

Rady Miejskiej w Piasecznie

z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla terenu w obrębie ewidencyjnym Wola Gołkowska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z wykonaniem Uchwały Nr 720/XXVI/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 października 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym Wola Gołkowska, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno i uchwala co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym Wola Gołkowska, zwany dalej „planem”.

§ 2. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 295 ha, którego granice, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego Wola Gołkowska.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 4. 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;
5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

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 jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, **plan nie zawiera ustaleń** dotyczących:
1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5. 1. Następujące **oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu lub wynikają z przepisów odrębnych**:
1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi i cyframi, w tym tereny dróg publicznych według ich klasyfikacji funkcjonalnej oraz drogi wewnętrzne;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefy dopuszczonej zabudowy szeregowej;
6) rejon lokalizacji dominanty przestrzennej;
7) wymiarowanie;
8) strefa ograniczonego zagospodarowania w obszarze 150 m od linii rozgraniczających drogi ekspresowej;
9) strefa ograniczonego zagospodarowania w obszarze 35 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych;
10) granice pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV po 19 m w każdą stronę od osi linii;
11) granice strefy kontrolowanej szerokości 12 m dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700;
12) granice ochrony konserwatorskiej zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków wraz z numerem wpisu;
13) budynki wpisane do rejestru zabytków w ramach ochrony konserwatorskiej zespołu dworskiego;
14) granice ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków wraz z numerem decyzji;
15) granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerami ewidencyjnymi;
16) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
17) granice użytku ekologicznego;
18) pomnik przyrody wraz z 15 m strefą ochronną.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2
Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6. Ilekroć w niniejszej uchwale 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 oznaczonych na rysunku planu i określonych w § 2;
5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem literowym i cyfrą;
6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
7) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
   a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
   b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit a;
8) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce lub terenie określonym w ustaleniach szczegółowych;
9) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach maksymalną powierzchnię działki budowlanej lub terenu określonego w ustaleniach szczegółowych, na której dopuszcza się realizację budynków i obiektów budowlanych wraz z powierzchnią utwardzoną;
10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać lica budynku lub obiektu kubaturowego (kondygnacji nadziemnych i podziemnych) z pominięciem loggi, balkonów wysuniętych poza obrys budynku – nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
11) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu lub obszaru planu poprzez formę architektoniczną, detal, materiał lub kolor elewacji, miejsce lokalizacji głównego wejścia do budynku itp. przy czym wysokość budynku lub części budynku stanowiących dominantę przestrzenną nie może być większa niż maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
12) **rejonie lokalizacji dominanty przestrzennej** – należy przez to rozumieć obszar w promieniu ok. 25,0 m od symbolu graficznego oznaczonego na rysunku planu, w którym plan ustala realizację dominanty przestrzennej;
13) **obiektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców i celom publicznym, w tym komunikację elektroniczną;
14) **froncie nowo wydzielanej działki** – należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielonej działki od strony przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
15) **wymianie** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego obiektu budowlanego i budowę nowego o tych samych gabarytach;
16) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek 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 przestrzeni lub pojazdem samobieżnym;
17) **znaku informacyjno – plastycznym** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające element informacji wizualnej;

18) **reklamie** – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego znaku informacyjno – plastycznego, umieszczonego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno – reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.

§ 8. Plan ustala następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
3) U - tereny usług nieuciążliwych;
4) UZ - tereny usług zdrowia;
5) UST - tereny usług sportu, turystyki i rekreacji;
6) U/ZP - tereny usług nieuciążliwych i zieleni urządzonej;
7) ZP - tereny zieleni urządzonej;
8) ZN - tereny zieleni naturalnej;
9) ZL - tereny lasów;
10) R - tereny użytków rolnych;
11) NOp - tereny przepompowni ścieków;
12) tereny komunikacji:
    a) drogi publiczne:
        – KD-S - droga ekspresowa,
        – KD-Z - droga zbiorcza,
        – KD-L - droga lokalna,
        – KD-D - droga dojazdowa,
    b) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW.

§ 9. W obszarze planu:

1) ustala się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w Dziale III oraz wprowadza się realizację układu drogowego według ustaleń Działu II Rozdział 6 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń Działu II Rozdział 7 niniejszej uchwały;
2) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, zgodnie z § 43;
3) dopuszcza się realizację wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, telekomunikacji elektronicznej, dróg wewnętrznych na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

4) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy;
5) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Plan ustala kształtowanie zabudowy i jej otoczenia w zależności od przeznaczenia terenu wyznaczonego w planie i przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach ogólnych, jak i szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 11. W zakresie **realizacji ogrodzeń**:
1) ustala się lokalizację ogrodzenia od strony dróg publicznych w liniach rozgraniczających tych dróg; dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek;
2) nakazuje się wycofanie bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, ustalonej w planie;
3) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni;
4) zakazuje się stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych;
5) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą (do 0,6 m nad poziom terenu) ale z przepustami o wymiarach 0,15 na 0,15 m i minimum co 10,0 m, usytuowanymi w poziomie terenu tak, by zapewnić możliwość migracji drobnych zwierząt;
6) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,8 m od poziomu terenu;
7) dla nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS - dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń o maksymalnej wysokość do 3,0 m od poziomu terenu; dla nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg zbiorczych dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń o maksymalnej wysokość do 1,8 m od poziomu terenu.

§ 12. W zakresie **sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów**:
1) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;
2) zakazuje się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach;
3) ustala się pokrycie dachów wysokich gontem, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;
4) dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów, odpowiednich do przyjętej geometrii dachu.

§ 13. W zakresie **zasad lokalizowania obiektów małej architektury**:
1) ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz obiektów niezbędnego wyposażenia obszarów zainwestowania tj. wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp. dostosowanych do istniejącego krajobrazu i stylistyki zabudowy;
2) dopuszcza się lokalizowanie ww. obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych.

§ 14. W zakresie **zasad lokalizowania znaków informacyjno-plastycznych i reklam**:
1) zakazuje się umieszczania znaków informacyjno – plastycznych i reklam:
   a) na drzewach i w zasięgu ich koron,

b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.);

2) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz granice działek sąsiednich;
3) zakazuje się lokalizowanie nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;
4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
5) dopuszcza się lokalizowanie znaków informacyjno - plastycznych i reklam wyłącznie na budynkach i obiektach małej architektury zlokalizowanych na działce, na której prowadzona jest ta działalność oraz w linii ogrodzenia tej działki pod warunkiem, że ich treść związana jest z prowadzoną działalnością a powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy:
   a) 1,0 m² na terenach oznaczonych symbolem MN,
   b) 1,5 m² na terenach oznaczonych symbolem MN/U,
   c) 3,0 m² na terenach oznaczonych symbolami UZ i U z wyjątkiem B.2.U,
   d) 12,0 m² na terenie oznaczonym symbolem B.2.U.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15. 1. Dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym telekomunikacji elektronicznej służącej łączności, dla której obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
1) zabudowy mieszkaniowej;
2) garaży i parkingów samochodowych;
3) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
4) obiektów infrastruktury technicznej.

3. Wprowadza się zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiana odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów, w odległości mniejszej niż 1000 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową.

§ 16. Ustala się **strefę ograniczonego zagospodarowania:**
1) **od drogi ekspresowej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS, wynoszącą 150 m od linii rozgraniczających tej drogi, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) **od dróg zbiorczych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ, wynoszącą 35 m od linii rozgraniczających tych dróg, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustala się **granicę pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV**, wynoszącą po 19,0 m w każdą stronę od osi linii zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 18. Ustala się **granicę strefy kontrolowanej** szerokości 12 m dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN700**,** zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 19. W zakresie **ochrony przyrody**:

1) wskazuje się część obszaru objętego planem znajdującą się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK); w planie ustala się zasadę zagospodarowania tego obszaru w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi ten obszar;
2) wskazuje się na rysunku planu drzewa będące pomnikami przyrody, wraz z 15,0 m strefą ochronną, w której zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących mieć negatywny wpływ na pomnik przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) wskazuje się użytek ekologiczny, którego granice oznaczono na rysunku planu.

§ 20. W zakresie **kształtowania zieleni**:

1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie ze wskaźnikami podanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
2) ustala się ochronę istniejącego drzewostanu, w tym zadrzewień nadwodnych, z dopuszczeniem wycinki drzew kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym lub w związku z niezbędnymi zabiegami pielęgnacyjnymi.

§ 21. W zakresie **ochrony wód i stosunków wodnych**:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z gminnej sieci wodociągowej;
2) nakazuje się podłączenie wszystkich obiektów do sieci gminnej po jej realizacji;
3) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
4) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
5) zakazuje się zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
6) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
7) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

§ 22. W zakresie **ochrony warunków gruntowych i powierzchni ziemi**:

1) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową dopuszczonych obiektów budowlanych, z budową i utrzymaniem urządzeń wodnych i melioracyjnych, obiektów infrastruktury technicznej, dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
2) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

§ 23. W zakresie **ochrony powietrza**:

1) ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
   a) wszystkie tereny oznaczone symbolem MN: do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) wszystkie tereny oznaczone symbolem MN/U: do terenów mieszkaniowo – usługowych,
   c) wszystkie tereny oznaczone symbolem UST: do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

d) teren oznaczony symbolem UZ: do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 24. W zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego**:
1) ustala się wytyczne dotyczące wystroju zewnętrznego budynków zgodnie z § 12;
2) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami zawartymi w Dziale II Rozdział 4.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 25. 1. Plan wskazuje obszary i obiekty wpisane **do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków**:
1) granice ochrony konserwatorskiej zespołu dworskiego – nr wpisu: A-1629 z dn. 10.06.1997r.;
2) dwór oraz dom ogrodnika z 1 połowy XIX w. (na terenie A.3.MN) wpisane do rejestru zabytków w ramach ochrony konserwatorskiej zespołu dworskiego;
3) granice ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu dworskiego – nr decyzji: 638/10 z dn. 07.07.2010r.

2. W obszarze ww. stref obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

§ 26. 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w granicach stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych:
1) AZP 60-65/28;
2) AZP 60-65/30;
3) AZP 60-65/35;
4) AZP 60-65/36;
5) AZP 60-65/37;
6) AZP 61-65/15.

2. Na terenach położonych w granicach ww. stref obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 5
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 27. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
5) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym według zasad:
   a) **5,0 m** od linii rozgraniczających dróg ekspresowych i zbiorczych na terenach U, od linii rozgraniczających wszystkich dróg lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych, od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem ZN,

b) **8,0 m** od linii rozgraniczających drogi lokalnej na terenach B.11MN, B.12.MN,
c) **10,0 m** od linii rozgraniczających dróg zbiorczych na terenach UZ, MN, NOp i MN/U,
d) **12,0 m** od linii rozgraniczających terenów zieleni leśnej oznaczonych symbolem ZL;

7) w przypadku, kiedy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne;
8) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu;
9) w planie dopuszcza się zabudowę szeregową jedynie w strefach wyznaczonych na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolami: B.4.MN, B.6.MN, B.11.MN, B.12.MN i B.2.MN/U;
10) w planie określa się liczbę budynków na jednej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
11) dopuszczalny spadek dachu:
a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków,
b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,
c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

Rozdział 6
Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 28. Plan ustala **publiczny układ komunikacji drogowej** złożony z drogi klasy ekspresowej oznaczonej symbolem KD-S, dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KD-Z, dróg lokalnych oznaczonych symbolem KD-L i dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD-D, wyznaczony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem panu i o parametrach określonych w poniższej tabeli:

l.p.	Symbol na rysunku planu	Nazwa ulicy	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1.	*2.*	*3.*	*4.*	*5.*
1)	**1.KD-S** droga krajowa S7	projektowana	ekspresowa (2 jezdnie x 3 pasy)	korytarz trasy wraz z węzłem zgodnie z rysunkiem planu;
2)	**1.KD-Z**	projektowana	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	20,0 m;
3)	**2.KD-Z**	**ul. Złotych Piasków**	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część drogi o szerokości 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
4)	**3.KD-Z**	projektowana	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 28,0 - 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
5)	**4.KD-Z**	**ul. Karolińska**	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część drogi o zmiennej szerokości 8,0 - 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; projektowane rondo;
6)	**5.KD-Z**	**ul. Jemioły**	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 25,0 – 27,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
7)	**6.KD-Z**	projektowana	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 25,0 – 26,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; projektowane rondo;
8)	**7.KD-Z**	**ul. Orzechowa**	zbiorcza	w granicach planu część drogi

			(1 jezdnia x 2 pasy)	o zmiennej szerokości 2,0 – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
9)	**8.KD-Z** powiatowa (droga nr 2839W)	**ul. Gościniec**	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	20,0 m; projektowane rondo;
10)	**9.KD-Z**	**ul. Kolonia**	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 15,0 – 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
11)	**1.KD-L**	**ul. Płaczącej Wierzby**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 12,0 – 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
12)	**2.KD-L**	projektowana	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;
13)	**3.KD-L**	projektowana	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;
14)	**4.KD-L**	projektowana	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	16,0 m;
15)	**5.KD-L**	projektowana	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;
16)	**6.KD-L**	**ul. Karolińska**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część drogi o zmiennej szerokości 6,0 - 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; projektowane rondo
17)	**7.KD-L**	**ul. Rybna**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 12,0 m – 32,0 m. zgodnie z rysunkiem planu;
18)	**8.KD-L**	**ul. Rybna**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 12,0 – 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
19)	**9.KD-L**	**ul. Jemioły**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 12,0 – 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
20)	**10.KD-L**	**ul. Fantazyjna**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;
21)	**11.KD-L**	**ul. Krótka**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część drogi o zmiennej szerokości 7,0 – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
22)	**12.KD-L**	**projektowana**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;
23)	**13.KD-L**	**ul. Piesza**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;
24)	**14.KD-L**	**ul. Przy Akacjach**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;
25)	**15.KD-L**	**ul. Polnej Brzozy**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;
26)	**16.KD-L**	**ul. Turystyczna**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;
27)	**17.KD-L**	**ul. Sielankowa**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;

28)	**18.KD-L**	**ul. Sielankowa**	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;
29)	**1.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 10,0 – 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; plac do zawracania o szerokości 13,0 m;
30)	**2.KD-D**	Pod Gruszą	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część drogi o szerokości 5,0 m;
31)	**3.KD-D**	Pod Gruszą	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	w granicach planu część drogi o szerokości 5,0 m;
32)	**4.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;
33)	**5.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0 m;
34)	**6.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m, plac do zawracania o szerokości 14,0 m;
35)	**7.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
36)	**8.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
37)	**9.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m, plac do zawracania o szerokości 14,0 m;
38)	**10.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
39)	**11.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
40)	**12.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
41)	**13.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
42)	**14.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	12,0, plac do zawracania o szerokości 24,6 m;
43)	**15.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 10,0 – 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
44)	**16.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 10,0 – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
45)	**17.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
46)	**18.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
47)	**19.KD-D**	**ul. Jeżynowa**	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
48)	**20.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	zmienna 10,0 – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

49)	**21.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m;
50)	**22.KD-D**	projektowana	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	10,0 m, plac do zawracania o szerokości 12,0 m;

§ 29. 1. Plan ustala **niepubliczny układ komunikacji drogowej złożony z dróg wewnętrznych** oznaczonych symbolem KDW, wyznaczony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem panu.

2. Dla wydzielonych dróg oznaczonych kolejnymi numerami od 1.KDW do 22.KDW ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek poprzez drogi wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu.

§ 30. W zakresie urządzania terenów komunikacji:

1) ustala się realizację placów manewrowych do zawracania dla odcinków dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu, o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego (6,0 m) oraz umożliwiających dostęp do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
2) ustala się realizację poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki w przypadku zjazdu z ulicy o szerokości mniejszej niż 10,0 m w liniach rozgraniczających;
3) zasady lokalizowania reklam i nośników reklamowych w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;
4) zakazuje się realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5) zasady odprowadzania wód opadowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 35;
6) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
7) na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 31. 1. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych według wskaźników parkingowych określonych poniżej:

1) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde dodatkowe rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług; dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m^2 minimum 2 miejsca parkingowe;
3) minimum 1 miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej na terenach usług sportu, turystyki i rekreacji, usług publicznych oraz dla obiektów oświaty;
4) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca parkingowe należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji i zsumować;
5) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu.

2. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, w tym przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych.

Rozdział 7

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 32. W zakresie infrastruktury technicznej:

1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o gminne systemy infrastruktury technicznej;
2) ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci cieplnej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji deszczowej;
3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji oraz budowę i rozbudowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 33. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego w oparciu o istniejącą w obszarze planu sieć wodociągową;
2) nakazuje się poprzedzenie realizacji nowej zabudowy podłączeniem działki do sieci wodociągowej;
3) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

§ 34. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

1) ustala się docelowe podłączenie 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;
2) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
3) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;
4) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych i atestowanych zbiorników.

§ 35. W zakresie **odprowadzania wód opadowych**:

1) ustala się odprowadzanie wód **opadowych**:
   a) z terenów zabudowy - powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.,
   b) z terenów dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych do rowów melioracyjnych lub poprzez system kanalizacji deszczowej;
2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych z substancji ropopochodnych w wysokosprawnych separatorach błota z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji oraz innych powierzchni utwardzonych zabudowy usługowej;
3) nakazuje się wyposażenie instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające;
4) zakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;
5) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;

6) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji.

§ 36. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
1) ustala się zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno" i rozdzielni 15 kV.;
2) ustala się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych nN;
3) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i pól fotowoltaicznych.

§ 37. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną i gaz**:
1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym źródła energii odnawialnej;
2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa wokół gazociągu, zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 38. W zakresie **telekomunikacji**:
1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne w oparciu o dostępnych operatorów;
2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich oraz drogą radiową;
3) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 39. W zakresie **gospodarki odpadami**:
1) ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu;
2) ustala się zorganizowany i powszechnie dostępny system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
3) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8
Zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 40. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 41. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
1) front nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszy niż**:**
   a) 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
   b) 14,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
   c) 8,0m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
   d) 25,0 m dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, UST, UZ, U/ZP;
2) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U:
   - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
   - 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
   - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, UST, UZ, U/ZP: 1500 m²;

3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od 70° do 110°; dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

§ 42. Przy scaleniu i podziale działek na terenach przylegających do dróg publicznych ustala się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 9
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 43. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
2) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na drogi;
4) dopuszcza się czasowe zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem.

Rozdział 10
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości

§ 44. Plan ustala **stawki procentowe**, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości:

1) 20% dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U;
2) 25% dla terenów oznaczonych symbolem U, U/ZP, UZ, UST;
3) 0% dla terenów oznaczonych symbolem R, ZP, ZN, ZL, NOp, KD-S, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1) przeznaczenie terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
2) **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
   a) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany,
   b) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: **A.1.MN**, **A.2.MN, A3MN,** gdzie ustala się realizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
   c) dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej w wyznaczonych strefach na terenach oznaczonych symbolami: **B.4.MN, B.6.MN, B.11.MN i B.12.MN**, zgodnie z rysunkiem planu,
   d) ustala się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego (w sumie 2 budynki na jednej działce budowlanej) przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
   e) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29, § 30 oraz Dziale II Rozdział 7,
   f) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie ustaleniami zawartymi w § 11,
   g) zasady rozmieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,
   h) zasady wykończenia elewacji budynków zgodnie z zasadami określonymi w § 12;
3) <u>wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu</u>:
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
      – **1000** m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      – **600** m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      – **300** m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
      – **20,0** m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      – **14,0** m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      – **8,0** m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i zasadami określonymi w § 27 pkt 6,
   d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce:
      – **70%** - dla terenów oznaczonych symbolami: A.1.MN, A.2.MN, A.3.MN,
      – **50%** - dla terenów oznaczonych symbolami: B.4.MN, B.6.MN , B.11.MN i B.12.MN,
      – **60%** - dla pozostałych terenów,
   e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce:
      – **30%** - dla terenów oznaczonych symbolami: A.1.MN, A.2.MN, A.3.MN,
      – **50%** - dla terenów oznaczonych symbolami: B.4.MN, B.6.MN , B.11.MN i B.12.MN,
      – **40%** - dla pozostałych terenów,
   f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce:
      – **0,5** - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      – **0,7** - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

- **1,0** - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce: **0,1**,

h) maksymalna wysokość:

- zabudowy mieszkaniowej: 11,0 m, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: A.1.MN, A.2.MN, A.3.MN gdzie ustala się maksymalną wysokość zabudowy 8,0 m dla zabudowy z dachami płaskimi oraz 9,0 m dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej,
- zabudowy garażowej i gospodarczej: **6,0 m**,
- nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

4) zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 8;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 3, w tym nakaz zachowania oraz utrzymania ciągłości rowów wraz z naturalną roślinnością okalającą;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 4;

7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 7;

8) komunikacyjne zasady obsługi terenu:

a) zjazdy na tereny z dróg zbiorczych KD-Z, z dróg lokalnych KD-L i z dróg dojazdowych KD-D oraz z dróg wewnętrznych KD-W,

b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników określonych w § 31;

9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 43;

10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 44.

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.1.MN/U**, **B.2.MN/U, B.3.MN/U, B.4.MN/U, B.5.MN/U, B.6.MN/U, B.7.MN/U, C.1.MN/U**, **C.2.MN/U**, **C.3.MN/U**, **C.4.MN/U**, **C.5.MN/U**, **C.6.MN/U**, **C.7.MN/U**, **C.8.MN/U**, **C.9.MN/U**, **C.10MN/U, C.11.MN/U, C.12.MN/U, C.13.MNU, C.14.MNU**:

1) przeznaczenie terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych**;

2) **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

a) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany,

b) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy usługowej,

c) dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej w wyznaczonej strefie na terenie oznaczonym symbolem: **B.2.MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu,

d) w zakresie ustaleń ujętych w lit. a, b i c w granicach pasa technologicznego od linii **WN 110 kV**, o którym mowa w § 17 niniejszej uchwały, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

e) ustala się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego na jednej działce budowlanej (w sumie 3 budynki) przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,

f) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym oraz realizację lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym;

g) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29, § 30 oraz Dziale II Rozdział 7,

h) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie ustaleniami zawartymi w § 11,

i) zasady rozmieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14,
j) zasady wykończenia elewacji budynków zgodnie z zasadami określonymi w § 12;

3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
      – **1000** m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      – **600** m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
      – **20,0** m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      – **14,0** m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i zasadami określonymi w § 27 pkt 6,
   d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: **60**%,
   e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce: **40%,**
   f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce: **0,7,**
   g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce: **0,1**,
   h) maksymalna wysokość:
      – zabudowy mieszkaniowej i usługowej: **11,0 m**, z wyłączeniem zabudowy z dachami płaskimi dla której ustala się maksymalną wysokość zabudowy **8,0 m**,
      – zabudowy garażowej i gospodarczej: **6,0 m**,
      – nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
4) zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 8;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 3, w tym nakaz zachowania oraz utrzymania ciągłości rowów wraz z naturalną roślinnością okalającą;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 4;
7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 7;
8) komunikacyjne zasady obsługi terenu:
   a) zjazdy na tereny z dróg zbiorczych KD-Z, z dróg lokalnych KD-L i z dróg dojazdowych KD-D oraz z dróg wewnętrznych KD-W,
   b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników określonych w § 31;
9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 43;
10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 44.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.1.U**, **B.1.U**, **B.2.U**, **B.3.U**, **B.4.U**, **B.5.U**:

1) przeznaczenie terenu: **tereny usług nieuciążliwych**;
2) **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
   a) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany,
   b) ustala się realizację zabudowy usługowej nieuciążliwej,
   c) w zakresie ustaleń ujętych w lit. a i b w granicach pasa technologicznego od linii **WN 110 kV**, o którym mowa w § 17 niniejszej uchwały, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
   d) ustala się realizację dominanty przestrzennej na terenie oznaczonym symbolem **B.4.U** w rejonie lokalizacji oznaczonym graficznie na rysunku planu;
   e) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,

f) dopuszcza się lokalizację parterowych garaży,
g) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29, § 30 oraz Dziale II Rozdział 7,
h) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie ustaleniami zawartymi w § 11,
i) zasady rozmieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,
j) zasady wykończenia elewacji budynków zgodnie z zasadami określonymi w § 12;

3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1500** m²,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: **25,0** m,
c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i zasadami określonymi w § 27 pkt 6,
d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: **30%**
e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce: **60%**
f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce: **1,0**
g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce: **0,1**,
h) maksymalna wysokość:
– zabudowy usługowej: **11 m**, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **A.1.U**, gdzie ustala się wysokość zabudowy **9,0m**,
– zabudowy garażowej: **6,0 m**,
– nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
4) zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 8;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 3;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 4;
7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 7;
8) komunikacyjne zasady obsługi terenu:
a) zjazdy na tereny z dróg zbiorczych KD-Z, z dróg lokalnych KD-L i z dróg dojazdowych KD-D,
b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników określonych w § 31;
9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 43;
10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 44.

§ 48**.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **A.1.UZ**:

1) przeznaczenie terenu: **tereny usług zdrowia**;
2) **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
a) ustala się realizację zabudowy o funkcji usług zdrowia, w tym domy spokojnej starości,
b) dopuszcza się lokalizację parterowych garaży,
c) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29, § 30 oraz Dziale II Rozdział 7,
d) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie ustaleniami zawartymi w § 11,
e) zasady rozmieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,
f) zasady wykończenia elewacji budynków zgodnie z zasadami określonymi w § 12;
3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1500** m²
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: **25,0** m
c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i zasadami określonymi w § 27 pkt 6,

d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: **30%**
e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce: **70%**
f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce: **1,0,**
g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce: **0,1**,
h) maksymalna wysokość:
   – zabudowy usługowej: **9,0 m**,
   – zabudowy garażowej: **6,0 m**,
   – nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
4) zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 42;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 3;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 4;
7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 7;
8) komunikacyjne zasady obsługi terenu:
   a) zjazdy na teren z dróg zbiorczych KD-Z,
   b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników określonych w § 31;
9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 43;
10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 44.

§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.1.UST**, **B.2.UST**:

1) przeznaczenie terenu: **tereny usług sportu, turystyki i rekreacji**;
2) **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
   a) ustala się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcji usług sportu, turystyki i rekreacji, przy czym dopuszcza się usługi publiczne, w tym tereny oświaty oraz inne usługi nieuciążliwe,
   b) ustala się realizację dominanty przestrzennej na terenie oznaczonym symbolem B.2.UST w rejonie lokalizacji oznaczonym graficznie na rysunku planu,
   c) dopuszcza się lokalizację parterowych garaży,
   d) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29, § 30 oraz Dziale II Rozdział 7,
   e) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie ustaleniami zawartymi w § 11,
   f) zasady rozmieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,
   g) zasady wykończenia elewacji budynków zgodnie z zasadami określonymi w § 12;
3) <u>wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu</u>:
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1500** m²,
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: **25,0** m,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i zasadami określonymi w § 27 pkt 6,
   d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: **50%**,
   e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce: **50%**,
   f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce: **1,0,**
   g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce: **0,1**,
   h) maksymalna wysokość:
      – zabudowy usługowej: **11 m**, z wyjątkiem obiektów sportowych, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 14,0 m,
      – zabudowy garażowej: **6,0 m**,

- nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

4) zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 41;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 3, w tym nakaz zachowania oraz utrzymania ciągłości rowów wraz z naturalną roślinnością okalającą;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 4;
7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 7;
8) komunikacyjne zasady obsługi terenu:
   a) zjazdy na tereny z dróg lokalnych KD-L oraz z drogi dojazdowej KD-D,
   b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników określonych w § 31;
9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 43;
10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 44.

§ 50**.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **C.1.U/ZP**:

1) przeznaczenie terenu: **tereny usług nieuciążliwych i zieleni urządzonej**;
2) **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
   a) ustala się realizację zabudowy usługowej nieuciążliwej wraz z zielenią towarzyszącą,
   b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29, § 30 oraz Dziale II Rozdział 7,
   c) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie ustaleniami zawartymi w § 11,
   d) zasady rozmieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,
   e) zasady wykończenia elewacji budynków zgodnie z zasadami określonymi w § 12;
3) <u>wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu</u>:
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1500** m²,
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: **25,0** m,
   c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i zasadami określonymi w § 27 pkt 6,
   d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: **50%**,
   e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce: **50%**,
   f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce: **0,5**,
   g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce: **0,1**,
   h) maksymalna wysokość:
      - zabudowy usługowej: **11,0 m**,
      - zabudowy garażowej: **6,0 m**,
      - nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
4) zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 41;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 3, w tym nakaz zachowania oraz utrzymania ciągłości rowów wraz z naturalną roślinnością okalającą;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 4;
7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 7;
8) komunikacyjne zasady obsługi terenu:
   a) zjazdy na teren z drogi lokalnej KD-L,
   b) parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników określonych w § 31;

9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 43;
10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 44.

§ 51**.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.1.ZP, B.1.ZP, B.2.ZP, B.3.ZP, B.4.ZP, B.5.ZP**:

1) przeznaczenie terenu: **tereny zieleni urządzonej**;
2) zakaz zabudowy i tymczasowego zagospodarowania;
3) dopuszcza się realizację infrastruktury związanej z wypoczynkiem i rekreacją;
4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 90%;
5) dla terenu **A.1.ZP** obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Dziale II Rozdziale 4;
6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 3, w tym nakaz zachowania oraz utrzymania ciągłości rowów wraz z naturalną roślinnością okalającą.

§ 52**.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.1.ZN**, **B.2.ZN, B.3.ZN**, **B.4.ZN**, **B.5.ZN**, **B.6.ZN**, **C.1.ZN**, **C.2.ZN**, **C.3.ZN**, **C.4.ZN**, **C.5.ZN**, **C.6.ZN**, **C.7.ZN**, **C.8.ZN**, **C.9.ZN**, **C.10.ZN**, **C.11.ZN, C.12.ZN**:

1) przeznaczenie terenu: **tereny zieleni naturalnej**;
2) zakaz zabudowy i tymczasowego zagospodarowania;
3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych;
4) nakaz zachowania istniejącej zieleni;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 3, w tym nakaz zachowania oraz utrzymania ciągłości rowów wraz z naturalną roślinnością okalającą.

§ 53**.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **B.1.ZL**:

1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów**;
2) zakaz zabudowy i tymczasowego zagospodarowania;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 3, w tym nakaz zachowania oraz utrzymania ciągłości rowów wraz z naturalną roślinnością okalającą.

§ 54**.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.1.R**, **A.2.R**, **A.3.R**, **A.4.R, A.5.R, B.1.R**, **B.2.R**, **B.3.R**, **C.1.R**:

1) przeznaczenie terenu: **tereny użytków rolnych**;
2) **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
   a) ustala się przeznaczenie terenu na funkcje rolnicze, bez prawa zabudowy,
   b) dopuszcza się realizację urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej,
   c) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, za wyjątkiem gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 zgodnie ustaleniami zawartymi w § 18,

d) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do remontu, przebudowy oraz wymiany,
e) zasady realizacji ogrodzeń dla istniejących siedlisk rolniczych zgodnie ustaleniami zawartymi w § 11;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 3, w tym nakaz zachowania oraz utrzymania ciągłości rowów wraz z naturalną roślinnością okalającą;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 4.

§ 55**.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **B.1.NOp**:
1) przeznaczenie terenu: **tereny przepompowni ścieków**;
2) zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu;
3) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 7;
4) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 43;
5) komunikacyjne zasady obsługi terenu: zjazd na teren z drogi lokalnej KD-L;
6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 3.

DZIAŁ IV
USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 57. W granicach obszaru objętego planem traci moc:
1) Uchwała Nr 393/XXXIII/97 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 marca 1997r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Woli Gołkowskiej;
2) Uchwała Nr 329/XIX/99 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Wola Gołkowska;
3) Uchwała Nr 832/XXXVII/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 21 marca 2001r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wola Gołkowska;
4) Uchwała Nr 842/XXIX/2008 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 grudnia 2008r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wola Gołkowska;
5) Uchwała Nr 1355/XLV/2010 Rady Miasta i Gminy w Piasecznie z dnia 24 marca 2010r. w sprawie zmian Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Wola Gołkowska.

§ 58. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 59. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Piasecznie