

8	18 Stycznia, Akacyjowa, Bolesława Prusa, Eugeniusza Wilczkowskiego, Henryka Sienkiewicza, Jana Kochanowskiego, Jana Marcinkowskiego, Jaśminowa, Kasztanowa, Kazimierza Jagiellończyka, Klonowa, Kolejowa, Kolonia, Kraśnica, Krzysztofa Sztydlowieckiego, Leśna, Lipowa, Marii Konopnickiej, Mieczysława Święcickiego, Mikołaja Kopernika, Osada Drzewce, Piaskowa, Polskiego Czerwonego Krzyża, Sosnowa, Świerkowa, Stanisława Wyspiańskiego, Stefana Fabiszewskiego, Stefana Żeromskiego, Wesola, Wierzbowa, Witolda Sadownika, Władysława Figielskiego, Żytnia,
9	Zalesie

## 5630

### UCHWAŁA Nr 225/XI/2011 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 24 sierpnia 2011 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłós.

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.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr 110VII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27 marca 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłós, uchwały nr 250/XIII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 sierpnia 2003r. w sprawie zmiany uchwały nr 110/VII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27 marca 2003r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłós, uchwały nr 498/XXIII/2004 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 maja 2004r. w sprawie sprostowania i zmiany uchwały nr 250/XIII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 sierpnia 2003r. oraz uchwały nr 62/V/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2011r. w sprawie zmiany uchwały nr 250/XIII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 sierpnia 2003r., Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu z zapisami ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Piaseczno, i uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłós – część 2 dla obszaru ograniczonego:

- 1) północno wschodnią granicą administracyjną wsi Złotokłós;
- 2) zachodnią i północno zachodnią granicą brzegu rzeki Głuskówki;

- 3) północno wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Mrokowskiej;
- 4) północno zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Piaseczyńskiej.

2. Objęte niniejszą uchwałą ustalenia w granicach terenów określonych na rysunku planu zwane są dalej planem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu pokazuje granice obszaru objętego planem;
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu wskazują elementy objęte ochroną na mocy przepisów odrębnych:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu pokrywająca się z granicą strefy ochrony urbanistycznej;

- 4) stanowiska archeologiczne;
- 5) założenie parkowe objęte ochroną konserwatorską wraz ze znajdującymi się w nim obiektami;

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, będąca jednocześnie granicą części 2 obszaru objętego planem;
- 2) granica części 2 obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref uciążliwości linii energetycznej 220kV;
- 6) granice stref uciążliwości linii energetycznej 110kV;
- 7) granice stref ochrony konserwatorskiej;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolami 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U;
- 9) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U5;
- 10) tereny usług oraz zieleni parkowej – oznaczone symbolami U/ZP2, U/ZP3;
- 11) teren usług sportu i turystyki – oznaczony symbolem UST;
- 12) teren zieleni parkowo – rekreacyjnej – oznaczony symbolem 3ZP2;
- 13) tereny trwałych użytków zielonych – oznaczone symbolami 5RZ, 6RZ;
- 14) teren leśny – oznaczony symbolem 8ZL;
- 15) teren leśny – oznaczony symbolem 8ZL;
- 16) teren wód powierzchniowych – wody płynące – oznaczony symbolem 2WSR1;
- 17) teren dróg publicznych – ulica dojazdowa, oznaczona symbolem KDD2;
- 18) teren dróg wewnętrznych – oznaczony symbolem KDW3.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny (nie podlegają uchwaleniu):

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) osie i jezdnie ulic;
- 3) linie rozgraniczające ulic, biegnących poza obszarem objętym planem;

- 4) granice użytków;
- 5) symbole użytków;
- 6) numery działek ewidencyjnych.

5. Symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno – wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urzędzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi, dóbr materialnych; usługi mogą występować jako:
  - a) nieuciążliwe – to jest usługi o charakterze bytowym, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – pod warunkiem, że nie powodują wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego prowadzący usługi ma tytuł prawny – prowadzenie usług nieuciążliwych nie może powodować wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego;
  - b) o ograniczonej uciążliwości – to jest nie spełniające wyżej wymienionych wymogów lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, to znaczy będące przedsięwzięciami dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – pod warunkiem, że ich uciążliwość jest ograniczona do granic działki budowlanej;
  - c) uciążliwe – to jest mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddzia-

- ływać na środowisko, będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 4) usługach kultu religijnego – należy przez to rozumieć wszelką religijną działalność w tym związaną z organizacjami społeczności wyznaniowej i samopomocą w ramach tej społeczności oraz edukacją wyznaniową;
  - 5) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczanych prawem norm hałasu, wibracji i pól elektromagnetycznych oraz przekroczenie dopuszczanych prawem norm dotyczących wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, wód, gleby, ziemi;
  - 6) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o przeznaczeniach jednoznacznie określonych właściwym sobie symbolem, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć ustalony w planie pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
  - 9) gabarytach zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku;
  - 10) zabudowy kubaturowej – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
  - 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej albo przeznaczoną pod naziemne obiekty budowlane w stanie wykończonym, o których mowa w przepisach odrębnych, w tym:
    - a) powierzchnię zabudowy budynków wyznaczoną ich konturem,
    - b) powierzchnię zabudowy obiektów małej architektury, wyznaczoną ich konturem;
    - c) powierzchnię utwardzoną, nie zapewniającą naturalnej roślinności pod dojściami i dojazdami do budynków i obiektów małej architektury;
  - 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyłącznie nawierzchnię ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, do powierzchni biologicznej nie wlicza się powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność, z wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe dopuszczają taką możliwość;
  - 13) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 14) terenie komunikacji – należy przez to rozumieć teren komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną;
  - 15) obszarach i obiektach prawnie chronionych – należy przez to rozumieć:
    - a) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
    - b) założenie parkowe objęte ochroną konserwatorską wraz ze znajdującymi się w nim obiektami,
    - c) stanowiska archeologiczne;
  - 16) strefach uciążliwości – należy przez to rozumieć ustanowione w planie strefy, w których oddziaływanie istniejących i projektowanych obiektów i terenów stanowi uciążliwość dla terenów sąsiednich, w szczególności strefami takimi są:
    - a) strefy oddziaływania pól elektromagnetycznych od linii elektroenergetycznych,
    - b) strefy oddziaływania hałasu od dróg publicznych,
- § 4.1. Plan ustala realizację obiektów i funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 2.
2. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem można lokalizować zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym), w zakresie budowy i utrzymania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacji bazowych telefonii komórkowej.

3. Ustala się, że zakazy dotyczące lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, jak również nakazy ograniczenia uciążliwości do granic działki budowlanej nie dotyczą inwestycji celu publicznego.

4. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych, Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

5. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) U5 – teren zabudowy usługowej;
- 3) U/ZP2, U/ZP3 – tereny usług oraz zieleni parkowej;
- 4) UST – teren usług sportu i turystyki;
- 5) 3ZP2 – teren zieleni parkowo – rekreacyjnej;
- 6) 5RZ, 6RZ – tereny trwałych użytków zielonych;
- 7) 8ZL – teren leśny;
- 8) 3WSS – teren wód powierzchniowych – wody stojące;
- 9) 2WSR1 – teren wód powierzchniowych – wody płynące;
- 10) KD – tereny komunikacji.

7. Dla terenów komunikacji ustala się następujący podział:

- 1) KDD2 – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa;
- 2) KDW3 – teren dróg wewnętrznych.

8. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu. Wszelka nowa zabudowa musi być lokalizowana zgodnie z tymi liniami. Odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających określa rysunek planu.

9. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

- 1) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, związanych z infrastrukturą, jak maszty, anteny oraz innych obiektów o podobnym charakterze, a także dla nie będących budynkami obiektów sportowych;
- 3) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kątach nachylenia połaci w granicach od 20o do 45o, z wyjątkiem terenów dla których ustalenia szczegółowe przewidują inną możliwość;
- 4) ustala się, że kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być mniejszy niż 20o i nie może być większy niż 45o, ograniczenie kąta nachylenia nie dotyczy płaszczyzn drugorzędnych w dachach wielospadowych;
- 5) dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, oraz zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury, nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ww. terenu.

10. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działki budowlanej, z wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe przewidują inną możliwość.

11. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów dla poszczególnych funkcji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca postojowo – garażowe na jeden budynek jednorodzinny oraz 2 miejsca postojowo – garażowe na jedno mieszkanie;
- 2) zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) usług kultu religijnego i usług publicznych 14 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;

12. Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu.

13. Ustala się dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej, że miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

14. W przypadku budynków i obiektów, powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu dopuszcza się:

- 1) remonty i przebudowę, także w sytuacji:
  - a) jeśli ich usytuowane są niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu,
  - b) jeśli ich wysokość jest niezgodna z parametrami określonymi dla terenów, na których się znajdują;
- 2) rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
  - a) nie spowoduje ona przekroczenia parametrów określonych ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) w przypadku budynków i obiektów usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, rozbudowa nie spowoduje przybliżenia budynku czy obiektu do drogi publicznej;
- 3) przy rozbudowie, przebudowie i nadbudowie zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych.

15. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone dla poszczególnych terenów w Rozdziale II – ustalenia szczegółowe – których wydzielenie nastąpiło przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (podziału istniejącej działki w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego wyznaczonego na rysunku planu).

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

- 1) ustala się możliwość podziału oraz scalenia w celu dokonania podziału, istniejących w dniu uchwalenia planu działek ewidencyjnych przy uwzględnieniu zasad wynikających z ustaleń planu i pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach i wymiarach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, w przypadku:
  - a) powiększania wydzieloną działką sąsiedniej nieruchomości,
  - b) w celu lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) jeśli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane ustaleniami niniejszego planu,

- 3) dopuszcza się przydzielenie części terenów oznaczonych symbolami RZ do nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach sąsiednich z zastrzeżeniem:
  - a) zakazuje się zabudowy przydzielonych części,
  - b) ustala się dla przydzielonych części nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 4) ustala się, że wielkość działek przeznaczonych pod następujące rodzaje zabudowy nie będzie mniejsza niż:
  - a) 900m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolem MN/U,
  - b) dla pozostałych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) ustala się kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
  - a) w przypadku scalenia sąsiednich działek dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta,
  - b) w przypadku całkowicie nowych podziałów kąt nie może różnić się więcej niż 10<sup>0</sup> w stosunku do istniejących na danym terenie podziałów,
- 6) ustala się, że wymagania dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek powstałych, w wyniku podziałów dokonanych przed uchwaleniem niniejszego planu;
- 7) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu działki dla działek, których szerokość mieści się w parametrach wymaganego frontu, a których geometria powoduje, że odcinek przylegający do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę, jest mniejszy niż wymagana minimalna wielkość.

2. Ustala się następujące zasady wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego:

- 1) ulice wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
- 2) szerokość wydzielanych ulic wewnętrznych nie powinna być mniejsza niż 5 m;
- 3) dla ulic wewnętrznych w formie sięgacza, obsługującego więcej niż 4 działki i o długości przekraczającej 50m ustala się obowiązek wykonania zawrotki, która nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12,5m X 12,5m;
- 4) w przypadku wydzielenia zawrotki dopuszcza się uznanie jako frontu działki pełnego wymiaru tej jej granicy, która przylega do zawrotki.

§ 6. Ustala się, następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się, że elementami zagospodarowania przestrzennego, których cechy wymagają ochrony są rowy melioracyjne i oczka wodne;
- 2) ustala się ochronę i wykorzystanie terenów zabytkowego parku oraz terenów położonych przy zbiornikach wodnych do celów turystycznych oraz usług ochrony zdrowia,
- 3) ustala się:
  - a) nakaz dostosowania usytuowania obiektów małej architektury do wymagań ochrony wartościowych pojedynczych drzew,
  - b) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb oraz prowadzenia robót ziemnych w promieniu co najmniej 1,5m od pni pojedynczych drzew i ich skupisk,
  - c) zakaz lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i na obiektach małej architektury,
- 4) ustala się, że tymczasowe obiekty handlowo – usługowe mogą być lokalizowane na całym obszarze objętym planem. Ustala się, że tymczasowe obiekty handlowo – usługowe powinny mieć cechy, parametry i wskaźniki analogiczne do obiektów znajdujących się w ich sąsiedztwie;
- 5) ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - a) ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - b) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10m powinny być cofnięte o minimum 2,0m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
  - c) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
  - d) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m od poziomu terenu,
  - e) ogrodzenie powinno być ażurowe powyżej cokołu,

- f) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6m,
- g) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
- h) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
- i) ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej 1,5m od górnej krawędzi skarp rowów melioracyjnych oraz od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 2WSR1 i 3WSS.

§ 7.1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i granicę. Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu, na których obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i w dokumentach powołujących te obszary.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się ochronę i utrzymanie istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym oraz zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym nie wyłączonych z produkcji leśnej lasów, pojedynczych drzew oraz zadrzewień, z zastrzeżeniem:
  - a) wyłączeniu spod ochrony określonej w ust. 3 podlegają drzewa owocowe, drzewa stwarzające zagrożenie dla życia i bezpieczeństwa człowieka oraz drzewa znajdujące się na terenach przeznaczonych pod komunikację,
  - b) odstąpienie od ochrony drzew określonej w ust. 3 dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, to znaczy jeśli nie jest możliwe zagospodarowanie działki z zachowaniem pełnego drzewostanu oraz po wydaniu stosowanego zezwolenia przez właściwy organ;
- 2) ustala się dla działek leśnych i zadrzewionych, obowiązek dokonania inwentaryzacji zieleni przed przygotowywaniem projektu budowlanego;
- 3) ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
- 4) ustala się ochronę cieków wodnych – rzeki Głuskówki zgodnie z rozdziałem II – ustalenia szczegółowe;

- 5) ustala się, że wymagania dotyczące powierzchni biologicznie czynnej odnoszą się do działki budowlanej;
- 6) przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania 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, powyższy obowiązek nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

3. W przypadku, gdy w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar lub obiekt zostanie uznany za podlegający szczególnej formie ochrony w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody to wszelkie prace na obszarze lub przy obiekcie oraz w strefie niezbędnej do ich ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.

4. W przypadku, gdy w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar zostanie uznany za obszar ograniczonego użytkowania, to wszelkie prace na tym obszarze wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.

§ 8.1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu następujących uciążliwości:

- 1) linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV;
- 2) linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 3) linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

2. Na terenach położonych w zasięgu uciążliwości linii elektroenergetycznych:

- 1) zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach technologicznych tych linii;
- 2) ustala się, że zasięg strefy szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych:
  - a) wysokiego napięcia 220kV wynosi po 34m w każdą stronę od osi linii;
  - b) wysokiego napięcia 110kV wynosi po 19m w każdą stronę od osi linii,
  - c) średniego napięcia wynosi po 5m w każdą stronę od osi linii;
- 3) dopuszcza się weryfikowanie ustalonych stref w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Na terenach położonych w zasięgu możliwego oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych, znajdujących się w granicach części 1 planu:

- 1) zakazuje się lokalizowania budynków oświaty i służby zdrowia;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości;
- 3) ustala się, że zasięg stref możliwego oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych wynosi:
  - a) drogi ekspresowej po 150m, licząc w każdą stronę od linii rozgraniczających,
  - b) ulicy zbiorczej – 25m, licząc od linii rozgraniczającej,

§ 9.1. Ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego oznaczonego w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie numerem: AZP 61-65/40, w formie strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego ustala się:
  - a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - b) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
  - c) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 3) ustala się ochronę w formie strefy konserwatorskiej następujących zabytków:
  - a) kościoł w Złotokłosie (rozbudowana w latach 1935 – 37 kaplica dworska z 1845r.), wpisany do ewidencji,

- b) park podworski z 2. połowy XVIII w., włączony do ewidencji, pod numerem 61-65/45,
  - c) willa z lat 30-tych XX w. – budynek szkoły, włączona do ewidencji;
- 4) wszelkie prace w strefach konserwatorskich wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

3. W przypadku, gdy w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar lub obiekt zostanie uznany za zabytek w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków, to wszelkie prace na obszarze lub przy obiekcie oraz w strefie niezbędnej do ich ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 10. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obowiązek powiązania układu komunikacyjnego objętego niniejszym planem z układem istniejącym, układem ustalonym w części 1 planu i układem ustalonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Złotokłos i Szczaki;
  - 2) dopuszcza się powstanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego to znaczy dojazdów i dojeżdż, ciągów pieszych, parkingów, ścieżek rowerowych, poszerzeń terenu komunikacji, nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenu.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się dla całego obszaru objętego planem wykonanie pełnego uzbrojenia terenu to znaczy:
    - a) sieci wodociągowej z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
    - b) sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
    - c) sieci gazowej dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych,
    - d) sieci energetycznej (zasilającej średniego i niskiego napięcia oraz oświetleniowej),
    - e) sieci telekomunikacyjnej,

- 2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do:
  - a) sieci wodociągowej,
  - b) sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) sieci energetycznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) że źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem są przewody wodociągowe DN 200 w ulicach Szkolnej i Wesołej,
  - b) niezbędną przebudowę i rozbudowę w układzie pierścieniowym sieci wodociągowej rozbiorczej, opartej o te przewody;
- 4) w zakresie wód opadowych:
  - a) ustala się obowiązek wykonania kompleksowego odwodnienia terenów, z uwzględnieniem części 1 planu, w oparciu o kanalizację deszczową lub system rowów odwadniających, albo system polegający na połączeniu obu tych rozwiązań,
  - b) dopuszcza się powstanie rowów odwadniających nieoznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania systemu odwadniającego,
  - c) ustala się ochronę istniejących rowów odwadniających do czasu powstania kompleksowego systemu odwodnienia Złotokłosu, poprzez:
    - zakaz zasypywania istniejących rowów odwadniających,
    - nakaz zachowania ich drożności,
    - nakaz wykonywania przepustów pod drogami realizowanymi w kolizji z rowami odwadniającymi,
  - d) ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych na terenie działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się ich odprowadzenie do rowów przydrożnych po uzyskaniu zgody zarządcy drogi,
  - f) ustala się że wody opadowe z jezdni i parkingów odprowadzane są po ich uprzednim podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej i do gruntu lub do rowów przydrożnych;



- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:
  - a) ustala się, że odbiornikami ścieków bytowo – gospodarczych będzie projektowana sieć kanalizacji ściekowej,
  - b) ustala się, że odbiornikami ścieków bytowo – gospodarczych będzie projektowana sieć kanalizacji ściekowej,
  - c) ustala się obowiązek likwidacji szamba i podłączenia do sieci kanalizacji po oddaniu do eksploatacji sieci kanalizacyjnej w przyległej do działki ulicy,
  - d) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu;
- 6) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
  - a) obowiązek zorganizowania powszechnie dostępnego systemu zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
  - b) obowiązek segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
  - c) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady granicach działki budowlanej,
  - d) wywóz nieczystości stałych na wysypisko gminne poza obszar objęty planem, dla obszaru objętego planem;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) ustala się czynniki grzewcze: gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność lub odnawialne źródła energii,
  - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków i budowli paliwami stałymi, pod warunkiem że urządzenia do ich spalania posiadają certyfikat potwierdzający spełnienie wymagań obowiązujących norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
  - b) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach,
  - c) dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
  - d) ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym i kablowym oraz stacji transformatorowych SN /NN w wykonaniu słupowym i wewnętrznym,
  - e) dopuszcza się zamianę istniejących napowietrznych sieci energetycznych niskiego i średniego napięcia na sieci podziemne oraz istniejących stacji transformatorowych SN/NN na stacje w wykonaniu wewnętrznym,
  - f) ustala się zakaz nasadzeń pod napowietrzными liniami energetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3m;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają obowiązujące przepisy prawa,
  - b) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,
  - c) dla budownictwa jednorodzinne i zagrodowego szafka gazowe, otwierane na zewnątrz od strony ulicy, winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
  - d) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
  - e) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 10) w zakresie sieci teletechnicznej:
  - a) ustala się, zachowanie istniejącej sieci teletechnicznej,
  - b) ustala się że rozwój sieci teletechnicznej polegać będzie na przebudowie i rozbudowie istniejących linii, a w przypadku linii napowietrznych ich wymianie na sieć kablową,

- c) nową sieć kablową należy wykonać jako kablową w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
  - d) dla dróg wewnętrznych ustala się lokalizowanie infrastruktury teletechnicznej w pasie 2,0m wzdłuż ulic wewnętrznych, licząc od linii rozgraniczającej w kierunku nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń poza liniami rozgraniczającymi ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 12) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, zbiorniki retencyjne, urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu;
- 13) ustala się, że sieci energetyczne, w tym przyłącza oraz wszelkie inne obiekty związane z energetyką oraz sieci gazowe, w tym przyłącza oraz wszelkie inne obiekty związane z gazownictwem muszą spełniać warunki określone obowiązującymi przepisami prawa i normami a w szczególności warunki określone w:
- a) założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie tych założeń,
  - b) planie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie tego planu,
  - c) planie rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię elektryczną w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie ustawy tego planu;
- 14) ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac projektowych, związanych z realizacją:
- a) rurociągów gazowych powyżej DN-500,
  - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 110kV,
  - c) masztów i anten TV i radiowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - d) wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m nad poziom terenu.

§ 12.1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

2. Ustala się obowiązek zmiany przeznaczenia i zagospodarowania terenu jeżeli:

- 1) działalność prowadzona na terenie działki jest źródłem uciążliwości wykraczających poza teren działki;
- 2) dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich.

§ 13. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów KDD2, 2WSR1, 3WSS, 8ZL, 5RZ, 6RZ, 3ZP2, ustala się na poziomie 1%;
- 2) dla terenów MN/U, U5, U/ZP2, U/ZP3, UST, KDW3 ustala się na poziomie 20%.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§ 14.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów od 23MN/U do 25MN/U: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem do wymiany;
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy;
- 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków towarzyszących o funkcjach gospodarczych, technicznych i garażowych – funkcje te należy realizować formie pomieszczeń w budynkach;
- 4) ustala się realizację wolnostojących budynków usługowych, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50% całkowitej powierzchni zabudowy na działce;
- 5) dopuszcza się łączenie funkcji usługowej i mieszkaniowej w jednym budynku pod warunkiem, że partery budynków będą przeznaczone pod usługi;
- 6) ustala się następujące parametry dla działek:
  - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż 900m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 19,0m,
- 7) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 11,0m,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70%,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30%,
- d) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.

3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;
- 2) na fragmencie terenu 25MN/U, oznaczonym na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 220kV:
- a) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej przebudowę,
- c) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
- d) wszystkie inwestycje w ww. strefie wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;
- 3) zalicza się tereny MN/U do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

§ 15.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu U5: teren zabudowy usługowej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się realizację usług nieuciążliwych, w szczególności usług sportu, turystyki i rekreacji, usług zdrowia i opieki społecznej oraz usług kultury;
- 2) ustala się obowiązek nawiązania formą nowopowstałych budynków do istniejącego budynku kościoła;
- 3) ustala się następujące parametry dla działek:
- a) minimalna wielkość działki nie mniej niż 900m<sup>2</sup>
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 23,0m;

4) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 11,0m,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70%,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30%,
- d) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;

5) ustala się w przypadku powiększenia działki oraz realizacji inwestycji wykraczającej poza granice terenu określonego na rysunku planu jako U5, bilansowanie miejsc parkingowych dla całej inwestycji.

3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;
- 2) ustala się obowiązek włączenia do powierzchni biologicznie czynnej na działce jej zadrzewionych fragmentów;
- 3) zalicza się teren U5 do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 16.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu U/ZP2: teren zabudowy usługowej oraz zieleni parkowej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się realizację usług nieuciążliwych, w szczególności usług sportu, turystyki i rekreacji, usług zdrowia i opieki społecznej oraz usług kultury;
- 2) wskazuje się, że znajdujący się na terenie park objęty jest ochroną konserwatorską – wpisem do ewidencji;
- 3) ustala się następujące parametry dla działek:
- a) minimalna wielkość działki nie mniej niż 900m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 23,0m;
- 4) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 11,0m,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70%,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż powierzchnia wydzielona na ten cel dla danej działki w rejestrze gruntów, pod warunkiem zachowania wymaganego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - d) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;
- 5) dopuszcza się, w przypadku powiększenia działki oraz realizacji inwestycji wykraczającej poza granice terenu określonego na rysunku planu jako U/ZP2, bilansowanie miejsc parkingowych dla całej inwestycji.

3. Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;
- 2) ustala się, że na powierzchniach pozostawionych jako biologicznie czynne obowiązuje zachowanie obecnego, parkowego charakteru zieleni;
- 3) ustala się obowiązek adaptowania istniejącej zieleni wysokiej z wymianą słabszych drzew na gatunki szlachetniejsze oraz uzupełnienie zieleni niskiej;
- 4) zalicza się teren U/ZP2 do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się obowiązek uzgadniania wszystkich inwestycji na terenie z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 17.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu U/ZP3: teren zabudowy usługowej oraz zieleni parkowej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej funkcji usług nieuciążliwych kultu religijnego;
- 2) wskazuje się, że znajdujący się na terenie park objęty jest ochroną konserwatorską – wpisem do ewidencji;
- 3) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
- 4) ustala się minimalną wielkość działki 1400m<sup>2</sup>;
- 5) nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki;
- 6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%;

- 7) dopuszcza się wspólne bilansowanie miejsc parkingowych z terenem U5.

3. Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska:

- 1) ustala się, że na powierzchniach pozostawionych jako biologicznie czynne obowiązuje zachowanie obecnego, parkowego charakteru zieleni;
- 2) ustala się obowiązek adaptowania istniejącej zieleni wysokiej z wymianą słabszych drzew na gatunki szlachetniejsze oraz uzupełnienie zieleni niskiej;
- 3) zalicza się teren U/ZP3 do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się obowiązek uzgadniania wszystkich inwestycji na terenie z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 18.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu UST: teren usług sportu i turystyki.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się realizację obiektów i budynków usługowych, związanych ze sportem, turystyką i rekreacją;
  - 2) ustala się następujące parametry dla działek:
    - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż 4000m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 24,0m;
  - 3) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0m,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40%;
  - 4) przy realizacji parkingów dopuszcza się wliczenie do powierzchni biologicznej powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację.
3. Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) ustala się adaptowanie istniejącej zieleni z wymianą słabszych drzew na gatunki szlachetniejsze i wzbogacenie jej o nowe nasadzenia;

2) ustala się, że na fragmentach terenu, oznaczonego na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 220kV:

a) zakazuje się roślinności, która może osiągnąć wysokość powyżej 2m, z wyjątkiem tych roślin drzewiastych i krzaczastych, które nie przekroczą wymaganej wysokości przez odpowiednie zabiegi pielęgnacyjne, pod warunkiem że takie zabiegi pielęgnacyjne będą prowadzone,

b) wszystkie inwestycje wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;

3) zalicza się teren UST do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na fragmencie terenu, oznaczonym na rysunku planu jako strefa ochrony konserwatorskiej zakazuje się prac ziemnych które mogą naruszyć strukturę gruntu poniżej warstwy ornej (około 30 cm);

2) dopuszcza się zabudowę kubaturową na fragmencie terenu, oznaczonym na rysunku planu jako strefa ochrony konserwatorskiej pod warunkiem:

a) uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,

b) przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,

c) uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed ich rozpoczęciem.

§ 19.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu 3ZP2: tereny zieleni parkowo – rekreacyjnej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się adaptowanie istniejącej zieleni z wymianą słabszych drzew na gatunki szlachetniejsze i wzbogacenie jej o nowe nasadzenia oraz uzupełnienie zieleni niskiej;

2) ustala się realizację atrakcyjnych widokowo miejsc odpoczynku i spotkań mieszkańców przez lokalizowanie małej architektury o charakterze dekoracyjnym oraz w postaci rzeźb;

3) ustala się dla niezadrzewionych fragmentów terenu organizowanie terenów parkowych zielenią niską;

4) ustala się realizację ścieżek pieszych wraz z miejscami do wypoczynku,

5) ustala się że cały teren jest jedną działką.

3. Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

1) ustala się że minimum 80% działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną;

2) ustala się, że na fragmencie terenu oznaczonym na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 110 kV zakazuje się roślinności, która może osiągnąć wysokość powyżej 2 m, z wyjątkiem tych roślin drzewiastych i krzaczastych, które nie przekroczą wymaganej wysokości przez odpowiednie zabiegi pielęgnacyjne.

§ 20.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów 5Rz i 6Rz: tereny trwałych użytków zielonych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się pozostawienie terenów w stanie naturalnym;

2) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenów jako łąki i pastwiska;

3) ustala się zakaz przekształcania na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze i lasy;

4) dopuszcza się adaptacje dla funkcji rekreacji;

5) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, rybactwem śródlądowym i rekreacją wodną;

6) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej.

§ 21.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu 8ZL: tereny leśne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej przepisami prawa a służącej gospodarce leśnej;

2) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów.

§ 22.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu 3WSs: teren wód powierzchniowych – wody stojące – stawy.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązek ochrony stawu przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów, zaśmiecaniem i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik stawu, albo zanieczyszczenie znajdującej się w nim wody;
- 2) dopuszcza się:
  - a) likwidację grobli,
  - b) wykorzystanie stawu do celów rekreacyjnych;
- 3) wszelkie inwestycje na fragmentach terenu, oznaczonych na rysunku planu jako strefy uciążliwości linii energetycznych 110kV i 220kV wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią.

§ 23.1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu 2WSR1: teren wód powierzchniowych – wody płynące: rzeka Głuskówka.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się zakaz zasypywania, kanalizowania, grodzenia nieruchomości w poprzek rzeki i kanału w sposób uniemożliwiający swobodny przepływ wody;
- 2) ustala się zakaz uszkodzania brzegów i zaśmiecania;
- 3) ustala się obowiązek uzgadniania z organem prowadzącym ewidencję urządzeń melioracyjnych inwestycji bezpośrednio związanych z rzeką i kanałem, w szczególności przejść rurociągami i przewodami pod ich dnem i zrzutów ścieków;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie terenu do celów rekreacyjnych przy zagospodarowywaniu terenu 3ZP2;
- 5) wszelkie inwestycje na fragmentach terenu, oznaczonych na rysunku planu jako strefy uciążliwości linii energetycznych 110kV i

220kV wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią

§ 24.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów KD: tereny komunikacji, w tym:

- 1) teren dróg publicznych – ulica dojazdowa o symbolu KDD2;
- 2) teren dróg wewnętrznych o symbolu KDW3;

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu KDD2:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m;
- 2) w liniach rozgraniczających należy:
  - a) umieścić uzbrojenie inżynierskie: sieć kanalizacji sanitarnej i wodociągowej, linie średniego i niskiego napięcia, oświetlenie uliczne, kanalizację teletechniczną, studnie kablowe, szafy kablowe,
  - b) zagospodarować wody opadowe,
  - c) zarezerwować trasy dla sieci gazowych poza jezdnią,
- 3) w liniach rozgraniczających dopuszcza się:
  - a) poprowadzenie ścieżki rowerowej,
  - b) parkowanie;

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów KDW3:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m;
- 2) w liniach rozgraniczających należy:
  - a) wykonać nawierzchnię utwardzoną bez podziału na jezdnię i chodnik,
  - b) umieścić oświetlenie uliczne,
  - c) zarezerwować trasy dla sieci gazowych;
- 3) w liniach rozgraniczających dopuszcza się prowadzenie innych niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.

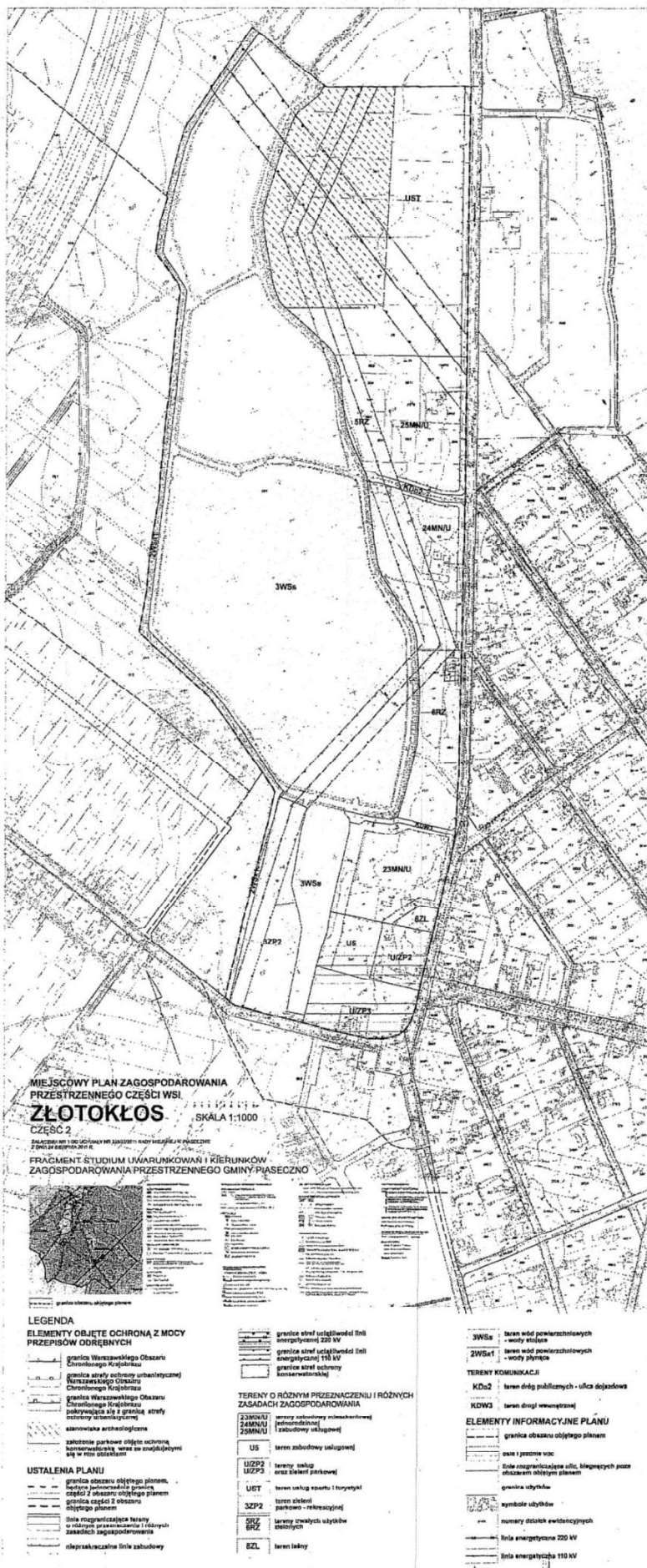
### Rozdział 3

#### Przepisy końcowe

§ 25.1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piaseczna.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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



Załącznik nr 2 do uchwały  
Nr 225/XII/2011  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 24.08.2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) Miejska w Piasecznie rozstrzyga co następuje:

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości lub jej części, której dotyczy uwaga	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miasta	Uwagi
1	<p>1. Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej wraz ze zmniejszeniem powierzchni i frontu działki.</p> <p>2. Rezygnacja z obowiązku wycofywania bram wjazdowych w głąb działki dla ulic wewnętrznych.</p> <p>3. Zmniejszenie odległości linii zabudowy od stawu.</p> <p>4. Zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 50%.</p> <p>5. Zmniejszenie odległości linii zabudowy od ul. Piaseczyńskiej</p>	działka nr 41/4	<p>uwagi wniesione do pierwszego wyłożenia (2008 r.)</p> <p>1. 23MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej i zabudowy usługowej.</p> <p>2. Bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m powinny być cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie.</p> <p>3. Linia zabudowy w odległości 20,0 m od stawu.</p> <p>4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70%.</p> <p>5. Linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej ul. Piaseczyńskiej</p>	Beata Overweter	<p>1. Nie uwzględniona</p> <p>2. Nie uwzględniona</p> <p>3. Nie uwzględniona</p> <p>4. Nie uwzględniona</p> <p>5. Nie uwzględniona</p>	<p>3. zapis w planie zgodny z rozporządzeniem w sprawie ustanowienia WOCChK</p> <p>4. wskaźnik ustalony w planie zgodny ze studium</p> <p>5. zmniejszenie odległości zabudowy niemożliwe z uwagi na kategorię ul. Piaseczyńska – droga powiatowa</p>
2	Dopuszczenie usług na części działki położonej pod linią wysokiego napięcia	działka nr 54	25MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, 5RZ – teren trwałych użytków zielonych	Anna i Leszek Borowscy	Nie uwzględniona	Przeznaczenie w planie zgodne ze studium



<p>3</p> <p>1. Zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 50%.</p> <p>2. Usunąć zapis „willa z lat 30-tych ze względu na zły stan budynku i brak wpisu do ewidencji”.</p> <p>3. Usunąć zapis o obowiązku wycofywania bram wjazdowych w głąb działki</p>	<p>1. teren U5</p> <p>2. działka nr 38/1</p> <p>3. cały obszar planu</p>	<p>1. U5 – teren zabudowy usługowej – minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70%.</p> <p>2. „willa z lat 30-tych XX w. – budynek szkoły, włączona do ewidencji”.</p> <p>3. Bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m powinny być cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie</p>	<p>Roman Witkowski, Radny Rady Miejskiej</p>	<p>1. Nie uwzględniona</p> <p>2. Nie uwzględniona</p> <p>3. Nie uwzględniona</p>	<p>2. zapis w planie zgodny z wnioskiem WKZ i studium</p>
<p>uwagi wniesione do drugiego wyłożenia (2010 r.)</p>					
<p>4</p> <p>Brak zgody na przeznaczenie na cele rekreacyjne działki, częściowo zabudowanej budynkiem mieszkalnym – powinna być przeznaczona na cele budowlane.</p>	<p>działka nr ew. 49/1</p>	<p>24MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, 6RZ – teren trwałych użytków zielonych</p>	<p>Zbigniew Sobiesiak,</p>	<p>Nie uwzględniona</p>	<p>przeznaczenie w planie zgodne ze studium</p>
<p>5</p> <p>Brak zgody na przeznaczenie na cele rekreacyjne działki, częściowo zabudowanej budynkiem mieszkalnym – powinna być przeznaczona na cele budowlane.</p>	<p>działka nr ew. 49/1</p>	<p>24MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, 6RZ – teren trwałych użytków zielonych</p>	<p>Andrzej Sobiesiak</p>	<p>Nie uwzględniona</p>	<p>przeznaczenie w planie zgodne ze studium</p>
<p>6</p> <p>1. Usunięcie obowiązków związanych z ochroną przed zasypaniem stawu, uszkodzeniem brzegów i czynnościami mogącymi spowodować częściowy lub całkowity zanik stawu.</p> <p>2. Dopuszczenie zmiany kształtu powierzchni lub głębokości stawu, w tym zmianę jego linii brzegowej, z zachowaniem wymogów przewidzianych przez przepisy odrębne.</p> <p>3. Zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 16,8 m z dominantą do 25 m.</p> <p>4. Ustalenie dla terenu WSS wskaźników zabudowy – minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%, maksymalną powierzchnię zabudowy 40%.</p> <p>5. Poszerzenie drogi wewnętrznej KDW3 do szerokości 10 m i uzupełnienie zapisów o jego włączenie do sieci infrastruktury wewnętrznej</p>	<p>1. działka nr ew. 41/5</p> <p>2. działka nr ew. 41/5</p> <p>3. działka nr ew. 41/5</p> <p>4. działka nr ew. 41/5</p> <p>5. działki nr ew. 41/5 i 47/1</p>	<p>1. 2. 3WSS – teren wód powierzchniowych – wody stojące – stawy – ustala się obowiązek ochrony stawu przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów, zaśmiecaniem i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik stawu, albo zanieczyszczenie znajdującej się w nim wody.</p> <p>3. 3WSS – brak ustaleń dotyczących wysokości zabudowy</p> <p>4. 3WSS – brak ustaleń dotyczących wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>5. KDW3 – droga wewnętrzna, 23MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.</p>	<p>Las Palm Sp. z o. o</p>	<p>1. Nie uwzględniona</p> <p>2. Nie uwzględniona</p> <p>3. Nie uwzględniona</p> <p>4. Nie uwzględniona</p> <p>5. Nie uwzględniona</p>	<p>przeznaczenie w planie zgodne ze studium</p>

Załącznik nr 3 do uchwały  
Nr 225/XI/2011  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 24.08.2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 111 ust. 2, pkt. 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.) Rada Miejska w Piasecznie rozstrzyga co następuje:

Lp	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej	Sposób realizacji			Zasady finansowania	
		Forma:	Tryb:	odpowiedzialni za realizację:	prognozowane źródła finansowania:	potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania:
1	wykup	1. zadanie krótko- okresowe	1. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, 2. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków	1. burmistrz, 2. przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, 3. wykonawca,	1. dochody własne gminy, 2. środki własne przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, 3. dotacje, w tym z dotacji lub subwencje udzielane przez instytucje dysponujące środkami finansowymi na inwestycje infrastrukturalne i ochrony środowiska, 4. kredyty i pożyczki komercyjne, 5. kredyty i pożyczki preferencyjne, 6. obligacje komunalne, 7. inne.	1. właściele nieruchomości, 2. fundacje i organizacje wspomagające, 3. inwestorzy zewnętrzni, 4. inne.
	budowa	2. zadanie wieloletnie	3. zgodnie z wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych (art. 21 ww. ustawy) 4. zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych, 5. inne.			
2	pozostałe					
	kanalizacja					