

## 3795

### UCHWAŁA Nr 165/VIII/2003 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 24 kwietnia 2003 r.

#### w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Antoninów – Kuleszówka w gminie Piaseczno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w wykonaniu uchwały nr 524/XLV/97 z dnia 10 grudnia 1997r. Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar o nazwie Antoninów - Kuleszówka, Rada Gminy Piaseczno, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno, uchwala co następuje:

#### Dział I

#### Rozdział 1

#### Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Antoninów - Kuleszówka w gminie Piaseczno, zwany dalej „planem”. Ustalenia planu odnoszą się do obszaru, obejmującego teren ograniczony:

- od północy – południową linią rozgraniczającą drogi powiatowej nr 01367, prowadzącej od drogi krajowej Warszawa – Kraków, przez Łazy i Kuleszówkę do Piaseczna (w części północnej obszaru) i południową linią rozgraniczającą drogi zrealizowanej dla potrzeb Komunalnego Cmentarza Południowego (w części południowej obszaru),
- od wschodu – zachodnią linią rozgraniczającą drogi powiatowej nr 01344, prowadzącej od drogi krajowej Warszawa – Kraków przez Antoninów i Bobrowiec do Piaseczna,
- od południa – północną linią rozgraniczającą drogi powiatowej nr 01344, prowadzącej od drogi krajowej Warszawa – Kraków przez Antoninów i Bobrowiec do Piaseczna,
- od zachodu – wschodnią linią rozgraniczającą drogi, stanowiącej granicę gminy Piaseczno z gminą Lesznówola, oraz wschodnią linią rozgraniczającą drogi zrealizowanej dla potrzeb cmentarza.

2. Granice planu wyznaczono graficznie na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Do planu dołącza się prognozę oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze.

§ 3. Celem planu jest:

- udostępnienie dla zainwestowania terenów, wskazanych – w „Zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno”, zatwierdzonej uchwałą nr 189/92 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 1992r. – jako rezerwa dla realizacji usług dla potrzeb Cmentarza Komunalnego Południowego i stworzenie miejscowej ludności szansy na pozyskanie dodatkowych źródeł zarobkowania, związanych z działalnością w sektorze usługowym,
- uporządkowanie zabudowy mieszkaniowo – siedliskowej, położonej wzdłuż drogi prowadzącej przez wieś Antoninów i Kuleszówkę,
- uporządkowanie dokonanych podziałów geometrycznych, w przypadku gdy projektowany system obsługi komunikacyjnej działek pozwoli na ich korzystniejsze dla zainwestowania ukształtowanie,
- określenie zasad i sposobu podziału terenu – przewidzianego dla usług związanych z bezpośrednią obsługą cmentarza, zabudowy mieszkaniowej z usługami, terenów upraw ogrodniczo-szkółkarskich z usługami handlu oraz zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych – na działki budowlane.

§ 4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- szczególnych zasad i warunków zagospodarowania terenów, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, określonych położeniem całego terenu objętego planem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i warunkami lokalnymi,



- szczególnych zasad i warunków prowadzenia działalności inwestycyjnej na obszarze konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych,
- przeznaczenia terenów i linii je rozgraniczających, w tym terenów dla funkcji:
  - usługowo - produkcyjnych, związanych z działalnością Komunalnego Cmentarza Południowego,
  - usługowych – służących zaspokojeniu potrzeb uczestników ceremonii pogrzebowych, odwiedzających cmentarz i mieszkańców – występujących samodzielnie, bądź w powiązaniu z funkcją mieszkaniową,
  - mieszkaniowo – usługowych o podstawowej funkcji mieszkaniowej, uzupełnionej funkcją usługową,
  - ogrodniczo - szkółkarskiej, wyznaczonej na glebach dla niej szczególnie przydatnych, t.j. na glebach IV klasy,
  - mieszkaniowej na dużych, proponowanych do częściowego zalesienia działkach, w obszarze o ograniczonej dostępności dla uczestników ceremonii pogrzebowych i odwiedzających cmentarz, wynikającej ze szczególnego położenia terenu dla niej przewidzianego,
  - usług sportu, rekreacji i zieleni parkowej, związanej z terenami mieszkaniowymi,
  - zieleni leśnej, wydzielonej jako odrębny obszar lub towarzyszącej innej funkcji,
  - wód otwartych pełniących funkcje gospodarcze (rowy melioracyjne),
  - zieleni parkowej, wyłącznie niskiej, na fragmentach działek, powstałych między rowem melioracyjnym a drogą przy cmentarzu, o powierzchniach dodatkowo ograniczonych przez ciągi pieszo-jezdne, projektowane dla obsługi lokalizowanych przy nich obiektów handlowych lub dla obsługi powstałych w wyniku podziału nowych działek,
- zasad obsługi komunikacyjnej terenów przewidzianych do zainwestowania oraz linii rozgraniczających tereny dróg układu podstawowego, dróg dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnym i ciągów pieszych,
- zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury inżynierskiej,
- lokalnych warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu,

w tym:

- linii zabudowy obowiązujących,

- linii zabudowy nieprzekraczalnych,
  - gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy,
  - minimalnego wskaźnika terenów biologicznie czynnych, określonego stosunkiem powierzchni pokrytej trwałą roślinnością, użytkowanej ogrodniczo bądź rolniczo i wód otwartych, do całkowitej powierzchni działki,
  - zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane,
  - szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- § 5.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego granicami planu.
2. Ustalenia planu stanowią, przedstawione w formie graficznej na rysunku planu:
- granice planu,
  - funkcje terenów,
  - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania:
    - ściśle określone
    - orientacyjne,
  - linie rozgraniczające tereny o funkcji innej niż podstawowa funkcja obszaru, nie kolidującej z tą funkcją i podlegającej ochronie,
  - granice konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych,
  - linie zabudowy:
    - nieprzekraczalne
    - obowiązujące,
  - granice działek budowlanych do likwidacji,
  - budynki do likwidacji,
  - szpalery zieleni izolacyjnej całorocznej,
  - skupiska, szpalery i pojedyncze cenne drzewa do zachowania.

## Dział II

### Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

#### Rozdział 1

### Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenu i kształtowania funkcjonalno-przestrzennego obszaru

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Antoninów – Kuleszówka w gminie Piaszeczno.



2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Piaseczno, dotyczącą zagospodarowania obszaru Antoninów – Kuleszówka o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3. Przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
4. Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – należy przez to rozumieć obszar objęty Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2000r. Nr 93, poz. 911) w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z dnia 16 września 1997r. Nr 43, poz. 149).
5. Konserwatorskiej strefie obserwacji archeologicznych – należy przez to rozumieć obszar, którego ukształtowanie może wskazywać na możliwość jego użytkowania w starożytności i dla którego obowiązuje uzgadnianie wszelkiej działalności inwestycyjnej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
7. Przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć uzupełniającą funkcję, nie kolidującą z podstawową funkcją terenu, określoną liniami rozgraniczającymi.
8. Terenach – należy przez to rozumieć obszary wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których określono funkcje podstawowe, ewentualnie funkcje towarzyszące i zasady ich zagospodarowania.
9. Działce – należy przez to rozumieć wydzieloną granicami część terenu, przewidzianą do zainwestowania, posiadającą dostęp do drogi publicznej i wyposażoną w inne urządzenia, umożliwiające jej zagospodarowanie dla przewidzianej funkcji.
10. Terenach usług – należy przez to rozumieć tereny przewidziane dla samodzielnych obiektów budowlanych, służących do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb Komunalnego Cmentarza Południowego jak i podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, przy czym:
  - usługi nieuciążliwe rozumie się jako nie powodujące pogorszenia stanu środowiska,
  - usługi uciążliwe rozumie się jako takie, które mogą wpłynąć na pogorszenie stanu środowiska.
11. Terenach usługowo-produkcyjnych – należy przez to rozumieć tereny przewidziane dla usług mogących powodować uciążliwość dla środowiska, jak również drobną produkcję o charakterze rzemieślniczym.
12. Terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć tereny przewidziane dla obiektów budowlanych, w których główną funkcję stanowi mieszkaniowa, a usługowa jest uzupełniającą i stanowi nie więcej jak 25% programu.
13. Terenach upraw ogrodniczo-szkółkarskich – należy przez to rozumieć tereny przewidziane dla prowadzenia upraw roślin ozdobnych, wyznaczone na gruntach rolnych klasy IV, na których ogranicza się powierzchnię, przewidzianą do zmiany przeznaczenia na cele zainwestowania do 20%.
14. Terenach zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych – należy przez to rozumieć tereny przewidziane dla obiektów budowlanych o funkcji wyłącznie mieszkaniowej, na których nakazuje się zalesienie min. 40% powierzchni.
15. Terenach zieleni leśnej – należy przez to rozumieć obszary zalesione, chronione prawnie przed zmianą użytkowania.
16. Terenach komunikacji – należy przez to rozumieć tereny przewidziane dla dróg, dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych, wskazanych dla obsługi terenów przeznaczonych do zainwestowania.
17. Minimalnym wskaźniku terenów biologicznie czynnych – należy przez to rozumieć najmniejszy procentowy udział powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym (w tym również wód), w całej powierzchni.
18. Nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, najmniejsze dopuszczalne odległości budynków od:
  - linii rozgraniczających układu komunikacyjnego (w tym przypadku nie może ona być mniejsza od 5.0m),
  - terenów leśnych,
  - zespołów zieleni,
  - rowów melioracyjnych.



19. Obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznych ścian budynków w stosunku do linii rozgraniczających układu komunikacyjnego (nie uwzględnia się przy tym balkonów i werand wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż o 1.0m).
  20. Maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, nie będącym wejściem do pomieszczeń pomocniczych, do górnej, najwyższej krawędzi dachu.
  21. Maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną wartość stosunku całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i lokalizowanych na terenie do powierzchni całkowitej terenu.
  22. Adaptacji istniejącej zabudowy – należy przez to rozumieć zachowanie budynków, których stan techniczny uznano za bardzo dobry, dobry lub co najmniej średni, co nie oznacza braku możliwości jego wymiany lub rozbudowy, polegającej na podniesieniu jego standardu użytkowego lub walorów architektonicznych.
  23. Obiektach lub budynkach tymczasowych – należy przez to rozumieć obiekty i budynki lokalizowane na okres dłuższy niż 14 dni i krótszy niż 3 lata, obiekty posadowione bez fundamentów (pawilony, kioski, wiaty, budynki magazynowe) za wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie, lokalizowanych na czas nie dłuższy niż okres budowy.  

§ 7.1. Plan ustala przeznaczenie terenu dla podstawowych funkcji, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

    - 1) usługowej – oznaczonej na rysunku planu A/U, w zakresie: administracji, biur, kultu religijnego, handlu, gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego; związanej bezpośrednio z działalnością Komunalnego Cmentarza Południowego jak również obsługą miejscowej ludności,
    - 2) usługowo – produkcyjnej – oznaczonej na rysunku planu UP, w zakresie: kamieniarstwa, kowalstwa artystycznego, rzeźbiarstwa w kamieniu i drewnie, ślusarstwa, stolarstwa, murarstwa, produkcji sztucznych ozdób; związanej z działalnością Komunalnego Cmentarza Południowego jak również obsługą ludności,
    - 3) mieszkaniowo-usługowej – oznaczonej na rysunku planu MNu, przewidzianej dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem programu wbudowanych usług, oraz możliwością zachowania lub realizacji funkcji siedliskowej (na działkach stanowiących własność rolników czynnych zawodowo), przy zachowaniu niezbędnych ograniczeń dla budynków i obiektów produkcji rolnej, wynikających ze współistnienia z chronioną funkcją mieszkaniową,
    - 4) ogrodniczo-szkółkarskiej z usługami handlu, łączonej z funkcją mieszkaniową z usługami – oznaczonej na rysunku planu RO/UH/MNu, przewidzianej dla upraw roślin ozdobnych na gruntach ornych klasy IVb i pastwiskach klasy IV, usług handlu i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem programu wbudowanych usług,
    - 5) mieszkaniowej na działkach leśnych – oznaczonej na rysunku planu MNL, przewidzianej dla zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach, dla których ustala się zalesienie min. 40% ich powierzchni,
    - 6) usług sportu i rekreacji z zielenią parkową – oznaczonej na rysunku planu US/ZP, przewidzianej dla rekreacji czynnej i biernej (boiska, korty tenisowe, bieżnie, niewielki obiekt kubaturowy) oraz zieleni parkowej,
    - 7) zieleni leśnej – oznaczonej na rysunku planu ZL, znajdującej się na terenie wydmowym i przewidzianej do bezwzględного zachowania, jako położonej w obszarze chronionego krajobrazu i stanowiącej obszar przestrzennej izolacji terenu cmentarza od terenów zainwestowania,
    - 8) zieleni parkowej – oznaczonej na rysunku planu ZP, przewidzianej do zagospodarowania jako zieleń niska – trawniki, kwietniki i niskie, płożące krzewy,
    - 9) komunikacji – oznaczonej na rysunku planu KUz, KUd, KP – J, KP, przewidzianej dla powiązań zewnętrznych i dla obsługi proponowanego zagospodarowania w tym:  
dróg ponadlokalnych – oznaczonych na rysunku planu KUz,  
ulic dojazdowych – oznaczonych na rysunku planu KUd,  
ciągów pieszo-jezdnych – oznaczonych na rysunku planu KP – J,  
ciągów pieszych – oznaczonych na rysunku planu KP.
2. Plan ustala następujące uzupełniające funkcje terenu, podporządkowane funkcji podstawowej i z nią nie kolidujące:



- 1) wód otwartych, jako towarzyszących funkcji podstawowej – oznaczonej na rysunku planu (W) i stanowiącej w obszarze opracowania wody w rowach melioracyjnych i niewielkich zbiornikach wodnych,
- 2) zieleni leśnej jako towarzyszącej funkcji podstawowej – oznaczonej na rysunku planu (ZL) i stanowiącej niewielkie kompleksy leśne w obszarach o innym przeznaczeniu.

§ 8. Dla terenów o funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu A/U plan ustala:

- przeznaczenie terenu dla usług wymienionych w § 7 ust. 1 pkt 1,
- minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych 70%, zgodnie z § 20,
- minimalną powierzchnię działek 1500m<sup>2</sup> z tolerancją 5%,
- linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące wg rysunku planu,
- wysokość zabudowy max.10.0m z dopuszczeniem większej wysokości dla obiektu kultu religijnego,
- wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,4,
- ilość miejsc parkingowych wg wskaźników określonych w § 27 ust. 1,

plan zakazuje:

- realizacji usług uciążliwych.

§ 9. Dla terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu UP plan ustala:

- przeznaczenie terenu dla usług i drobnej wytwórczości, wymienionych w § 7 ust. 1 pkt 2,
- minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych 70%, zgodnie z § 20,
- minimalną powierzchnię działek 1500m<sup>2</sup> z tolerancją 5%,
- zakaz realizacji obiektów, których uciążliwość wykraczałaby poza granice terenu oznaczonego symbolem UP i przeznaczonego dla funkcji usługowo-produkcyjnej,
- linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące wg rysunku planu,
- wysokość zabudowy max. 7.0m,
- wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,4,
- nakaz realizacji wymaganej ilości miejsc parkingowych wg wskaźników określonych w § 27 ust. 1,

plan dopuszcza:

- realizację aneksów mieszkalnych pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego, wydanej w oparciu o przedstawiony szczegółowy program inwestycji.

§ 10. Dla terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu Mnu plan ustala:

- przeznaczenie terenu dla funkcji mieszkaniowej, siedliskowej i usług, zgodnie z zapisem § 7 ust. 1 pkt 3,
- minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych 70%, zgodnie z § 20,
- minimalną powierzchnię działek 1200m<sup>2</sup> z tolerancją 5%,
- linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące wg rysunku planu,
- wysokość zabudowy max. 10.0m,
- wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,3,
- stosowanie dachów wysokich, z wykorzystaniem poddaszy dla celów użytkowych,
- nakaz realizacji wymaganej ilości miejsc parkingowych wg wskaźników określonych w § 27 ust. 1,

plan dopuszcza:

- zainwestowanie działek, o powierzchni mniejszej niż ustalona, wyłącznie w przypadku gdy podział nieruchomości został dokonany prawomocną decyzją, wydaną przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, przy czym nakazuje zachowanie wszystkich pozostałych ustaleń planu,
- realizację zabudowy siedliskowej pod warunkiem zachowania obowiązujących, określonych przepisami sanitarnymi odległości, między obiektami produkcji rolniczej a budynkami mieszkalnymi na działkach sąsiednich,
- realizację jednego wolnostojącego obiektu gospodarczego (w tym garażu) o dopuszczalnej powierzchni max. 40m<sup>2</sup>,

plan zaleca:

- porządkowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i pomocniczej, polegające na ograniczeniu ilości tego typu budynków do jednego na działce oraz na polepszeniu ich stanu technicznego i podniesieniu ich walorów estetycznych.

§ 11. Dla terenów o funkcji ogrodniczo-szkółkarskiej z usługami handlu, łączonej z funkcją mieszkaniową z usługami – oznaczonych na rysunku planu, RO/UH/Mnu plan ustala:



- przeznaczenie terenu głównie dla funkcji upraw ogrodniczo-szkółkarskich, związanych z nimi usług handlu, zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej z wbudowanymi usługami i dopuszczeniem zabudowy siedliskowej, zgodnie z zapisem § 7 ust. 1 pkt 4,
- minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych 80%, powiększony o 10% w stosunku do obowiązującego na całym obszarze opracowania, t.j. zgodnego z § 20, uzasadniony ochroną gruntów klasy IV i przeznaczeniem ich głównie dla upraw ogrodniczych,
- nakaz ograniczenia do minimum, wyłącanych z użytkowania rolniczego powierzchni użytków rolnych klasy IV prawnie chronionych – wskazanych na rysunku planu – niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obiektu handlowego lub budynku mieszkalnego z usługami,
- minimalną powierzchnię działek 2000m<sup>2</sup> z tolerancją 5%,
- linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące wg rysunku planu,
- wysokość zabudowy max. 10.0m dla budynków mieszkalnych i max. 5.0m dla budynków usług handlu,
- wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,3,
- stosowanie dachów wysokich, dla wszystkich rodzajów budynków oraz wykorzystanie poddaszy budynków mieszkalnych dla celów użytkowych,
- nakaz realizacji wymaganej ilości miejsc parkingowych wg wskaźników określonych w § 27 ust. 1,

plan dopuszcza:

- zainwestowanie działek, o powierzchni mniejszej niż ustalona, wyłącznie w przypadku gdy podział nieruchomości został dokonany prawomocną decyzją, wydaną przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, przy czym nakazuje zachowanie wszystkich pozostałych ustaleń planu,
- tworzenie działek o funkcji wyłącznie ogrodniczo-szkółkarskiej z funkcją handlu,
- realizację zabudowy siedliskowej pod warunkiem zachowania obowiązujących, określonych przepisami sanitarnymi odległości, między obiektami produkcji rolniczej a budynkami mieszkalnymi na działkach sąsiednich,
- realizację jednego wolno stojącego obiektu gospodarczego (w tym garażu) o dopuszczalnej powierzchni max. 40m<sup>2</sup>,

plan zaleca:

- porządkowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i pomocniczej, polegające na ograniczeniu ilości tego typu budynków do jednego na działce oraz na polepszeniu ich stanu technicznego i podniesieniu walorów estetycznych.

§ 12. Dla terenów o funkcji mieszkaniowej na działkach leśnych, oznaczonych na rysunku planu MNL plan ustala:

- przeznaczenie terenu dla funkcji mieszkaniowej na dużych działkach, proponowanych do częściowego zalesienia, zgodnie z zapisem § 7 ust. 1 pkt 5,
- minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych 80%, powiększony o 10% w stosunku do obowiązującego na całym obszarze opracowania, t.j. zgodnego z § 20,
- minimalną powierzchnię działek 2500m<sup>2</sup> z tolerancją 5%,
- linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące wg rysunku planu,
- wysokość zabudowy max. 10.0m,
- wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,2,
- stosowanie dachów wysokich, z wykorzystaniem poddaszy dla celów użytkowych,
- nakaz realizacji programu gospodarczego w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,
- nakaz realizacji wymaganej ilości miejsc parkingowych wg wskaźników określonych w § 27 ust. 1,

plan zakazuje:

- realizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych.

§ 13. Dla terenów o funkcji usług sportu i zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu US/ZP plan ustala:

- przeznaczenie terenu dla usług sportu i rekreacji (boiska, korty tenisowe, bieżnie) oraz zieleni parkowej, zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 6,
- minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych 70%, zgodnie z § 20,
- nakaz realizacji wymaganej ilości miejsc parkingowych wg wskaźników określonych w § 27 ust. 1,

plan dopuszcza:

- realizację obiektu kubaturowego o funkcji zgodnej z funkcją podstawową obszaru, uzupełnionej funkcją gastronomii, której program może stanowić max. 25% programu usług sportu.



§ 14. Dla terenów o funkcji zieleni leśnej, oznaczonych na rysunku planu ZL plan ustala:

- przeznaczenie terenu dla funkcji zieleni leśnej, zgodnie z zapisem § 7 ust. 1 pkt 7,
- zakaz dokonywania zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z ustaleniami § 20,
- nakaz uporządkowania obszaru i wyznaczenia szlaków spacerowych.

§ 15. Dla terenów o funkcji zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu ZP plan ustala:

- przeznaczenie terenu dla funkcji zieleni parkowej, zgodnie z zapisem § 7 ust. 1 pkt 8,

plan zaleca:

- realizację nasadzeń wyłącznie niskich, płożących krzewów.

§ 16. Dla terenów o funkcji komunikacji, oznaczonych na rysunku planu KUz, KUd, KP – J, KP plan ustala:

- przeznaczenie terenu dla funkcji komunikacji, zgodnie z zapisem § 7 ust. 1 pkt 9
- nakaz realizacji zagospodarowania, zgodnego z ustaloną klasyfikacją drogi,
- zakaz umieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych

plan dopuszcza:

- urządzenie miejsc do parkowania wyłącznie wzdłuż jezdni dróg oznaczonych KUd, na warunkach określonych w § 27 ust. 2.

§ 17. Plan ustala dopuszczenie do realizacji wyłącznie obiektów budowlanych o wysokich walorach architektonicznych, dostosowanych do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

§ 18.1. Plan ustala możliwość groduzenia działek w ich granicach oraz w liniach rozgraniczających ulic.

2. Plan ustala obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu, przy czym łączną powierzchnię prześwitów, umożliwiającą naturalny przepływ powietrza, ustala na co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury

§ 19. Dla obszaru konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych plan ustala:

- granice strefy wg oznaczenia na rysunku planu,

- obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – przez organ wydający decyzję, wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych nadziemnych i podziemnych),
- obowiązek zamieszczania w decyzjach, wydawanych przez stosowny organ, nakazu prowadzenia robót ziemnych (w tym niwelacyjnych), związanych z realizowanymi inwestycjami, pod stałym nadzorem archeologicznym i przy uwzględnieniu sezonowego charakteru prac archeologicznych (najdogodniejszy okres ich prowadzenia maj – wrzesień).

## Rozdział 3

### Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§ 20. W zakresie szczególnych form ochrony środowiska przyrodniczego plan ustala:

- położenie całego obszaru objętego planem w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (patrz § 6 ust. 4), w którym obowiązuje wzmożona ochrona zasobów naturalnych i krajobrazu,
- nakaz utrzymania, na terenach przeznaczonych do zainwestowania, min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (patrz § 6 ust. 17), z zastrzeżeniem § 11 i § 12,
- zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- zakaz przeznaczania zadrzewionych i zakrzewionych gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- zakaz lokalizowania barier mechanicznych i termicznych, ograniczających warunki swobodnego przepływu powietrza,

plan dopuszcza:

- lokalizację budownictwa mieszkaniowego wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych oraz zabudowy zagrodowej,
- sytuowanie pojedynczych obiektów kubaturowych jako zabudowy niskiej, wolno stojącej.

§ 21. W zakresie ochrony przed uciążliwościami plan ustala:

- zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych poza terenami wyznaczonymi dla funkcji usługowo-produkcyjnych,
- nakaz ograniczenia uciążliwości obiektów usługowo-produkcyjnych do granic terenów dla nich przeznaczonych i oznaczonych na rysunku planu UP,



- nakaz objęcia obszaru objętego planem zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z ustaleniami § 32,
- nakaz wprowadzenia szpalerów zieleni całorocznej wzdłuż drogi prowadzącej do głównej bramy cmentarza od drogi powiatowej nr 01344 i wzdłuż szczególnie uciążliwych tras komunikacyjnych.

§ 22. W zakresie ochrony użytkowników obszaru objętego planem przed uciążliwością cmentarza i w zakresie czystości wód plan ustala:

- nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników na obszarze objętym planem,
- nakaz docelowego odprowadzania ścieków sanitarnych do zorganizowanego systemu kanalizacji,

plan dopuszcza:

- przejściowe – do czasu realizacji zorganizowanego systemu kanalizacji – odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników, opróżnianych taborem asenizacyjnym.

#### Rozdział 4

##### Ustalenia ogólne w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych

§ 23.1. Plan ustala zmianę przeznaczenia użytków rolnych klasy V i VI na cele nierolnicze, t.j. przewidziane do zainwestowania, zgodnie z przeznaczeniem zapisanym w § 7 ust. 1 pkt 1 do 6 i pkt 8 i 9, wg granic określonych na rysunku planu.

2. Plan ustala zmianę przeznaczenia użytków rolnych klasy IV, t.j. gruntów rolnych klasy IVb i pastwisk klasy IV na terenach przewidzianych dla funkcji ogrodniczo-szkółkarskiej, handlu i mieszkaniowej z usługami, oznaczonej na rysunku planu RO/UH/MNu – 1 i RO/UH/MNu – 2, ograniczając ich powierzchnię do niezbędnej – dla realizacji obiektów handlowych lub budynków mieszkalnych z usługami wraz z dojazdami i placami gospodarczymi – określonej w planie zagospodarowania inwestycji, załączanym do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, z uwzględnieniem ustaleń § 20.

3. Plan ustala zmianę przeznaczenia użytków rolnych klasy IV, t.j. gruntów rolnych klasy IVb i pastwisk klasy IV na terenach przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej z usługami, oznaczonej na rysunku planu MNu – 2 i MNu – 3, usługowo-produkcyjnej, oznaczonej na rysunku planu UP – 1 i usługowej, oznaczonej na rysunku planu A/U – 3 i AU – 4, z uwzględnieniem ustaleń § 20.

4. Plan wskazuje obszar, położony na zachód od zachodniej linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 01344, dla którego zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele zainwestowania dokonano w „Zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno” zatwierdzonej uchwałą nr 189/92 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 1992r.

5. Plan ustala zakaz dokonywania zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z zapisem § 20.

#### Rozdział 5

##### Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji

§ 24.1. Plan przyjmuje, że następujące drogi należą do podstawowego układu drogowego gminy i pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:

- droga powiatowa nr 01367 – droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUz,
- droga powiatowa nr 01344 – droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KUz i 3KUz.

2. Dla dróg wymienionych w ustępie 1 plan ustala:

- południową linię rozgraniczającą drogi 1KUz,
- zachodnią linię rozgraniczającą drogi 2KUz,
- północną linię rozgraniczającą drogi 3KUz.

3. Dla dróg wymienionych w ustępie 1 plan ustala nowe skrzyżowania wyłącznie wyznaczone na rysunku planu.

§ 25.1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania plan ustala układ dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych.

2. Plan ustala przebieg dróg dojazdowych, o których mowa w ustępie 1, oraz określa ich szerokości, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- droga 4KUd – 10,0m,
- droga 5KUd – 10,0m,
- droga 6KUd – 12,0m,
- droga 7KUd – 12,0m,
- droga 8KUd – 15,0m,
- droga 9KUd – 15,0m.

3. Plan ustala przebieg ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KP-J i 3KP-J o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m i 4KP-J o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m.



§ 26.1. Dla powiązań obszaru objętego planem z terenami przyległymi do Komunalnego Cmentarza Południowego, plan wyznacza system ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP, 3KP, 4KP.

2. Dla ciągów pieszych, o których mowa w ustępie 1, plan określa szerokość w liniach rozgraniczających:

- ciąg 1KP, 2KP, 3KP – 6,0m,
- ciąg 4KP – 7,0m.

§ 27.1. Plan ustala, że potrzeby w zakresie parkowania zapewniają inwestorzy na działkach własnych, wg następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska /1 budynek mieszkalny
- dla biur, usług, handlu i rzemiosła 20 ÷ 40 stanowisk/1000 m<sup>2</sup> p.uż.
- dla usług gastronomii 30 stanowisk/100 miejsc konsumpcyjnych
- dla zakładów usługowo-produkcyjnych 30 ÷ 45 stanowisk/100 zatrudnionych.

2. Plan dopuszcza realizację zatok parkingowych w przestrzeni ulic dojazdowych, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów dla obustronnego ruchu pieszego.

#### Rozdział 6

#### Ustalenia ogólne w zakresie inżynierii

§ 28.1. Plan ustala zasadę obsługi istniejącego i projektowanego zainwestowania z sieci podstawowej, realizowanej dla obsługi wsi.

2. Plan ustala zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury inżynierskiej w pasach drogowych t.j. w pasach terenu położonych między liniami rozgraniczającymi dróg.

3. Plan dopuszcza prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury inżynierskiej poza pasami drogowymi, wyłącznie w przypadku stwierdzenia braku możliwości ich realizacji zgodnie z zasadą określoną w ust. 1.

#### Zaopatrzenie w wodę

§ 29.1. Plan ustala zaopatrzenie w wodę obszaru przewidzianego do zainwestowania z grupowego wodociągu wiejskiego ze stacją wodociągową „Mieszkowo”, zlokalizowaną we wsi Mieszkowo.

2. Plan ustala dostarczanie wody istniejącym magistralnym przewodem wodociągowym Ø 225mm.

3. Plan ustala konieczność rozbudowy sieci wodociągowej z zastosowaniem przewodów o Ø 32 do 110mm.

#### Odprowadzanie ścieków sanitarnych

§ 30.1. Plan ustala docelowy sposób odprowadzania ścieków sanitarnych zorganizowanym systemem kanalizacji sanitarnej, do przewidywanej w „Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta i gminy Piaseczno”, grupowej wiejskiej oczyszczalni w Gołkowie – Zielonce za pośrednictwem pompowni P – III – 2 „Robercin”.

2. Plan dopuszcza, do czasu realizacji zamierzenia docelowego określonego wyżej, odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb.

3. Plan informuje o konieczności realizacji zbiorczego kolektora sanitarnego w drogach oznaczonych 2KUz, 3KUz i 7KUd o Ø 0,30m.

#### Odprowadzanie ścieków deszczowych i melioracje

§ 31.1. Plan ustala odprowadzanie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych do zainwestowania, za wyjątkiem układu drogowego, bezpośrednio do gruntu.

2. Plan ustala odprowadzanie ścieków deszczowych z układu drogowego do istniejących odwadniających rowów przydrożnych, mających ujście do układu melioracyjnego, po niezbędnym ich udrożnieniu.

3. Plan ustala konieczność podczyszczania, w osadnikach i separatorach, odprowadzanych z układu drogowego ścieków deszczowych dla zapewnienia ich właściwego stanu i składu, przed wprowadzeniem do rowów melioracyjnych.

4. Plan ustala konieczność utrzymania pełnej drożności istniejącego rowu melioracyjnego-zbieracza, dla zapewnienia stałego odbioru wód z istniejącego drenażu oraz okresowego spływu wód deszczowych z układu drogowego.

5. Plan ustala konieczność zachowania istniejących, niewielkich zbiorników wodnych, mogących spełniać funkcje zbiorników retencyjnych ścieków deszczowych.

6. Plan ustala konieczność uzgadniania z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie – Inspektoratem w Piasecznie projektów wszelkich inwestycji na obszarach wskazanych na rysunku planu.

#### Usuwanie odpadów

§ 32.1. Plan ustala w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.



2. Plan ustala zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 33. Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci, zasilanej ze stacji rozdzielczej 220/110/15kV „Piaseczno”, po jej rozbudowie na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny.

#### Zaopatrzenie w gaz

§ 34. Plan ustala zaopatrzenie w gaz przewodowy średniego ciśnienia ze stacji redukcyjno-pomiarowych „Lesznówola” i „Łazy” poprzez istniejącą sieć gazową.

#### Zaopatrzenie w ciepło

§ 35. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych opalanych gazem lub wykorzystujących energię elektryczną.

### Dział III

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

##### Rozdział 1

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o funkcji usługowej oznaczonych na rysunku planu A/U**

§ 36. Plan wyznacza tereny o funkcji usługowej oznaczone na rysunku planu: A/U – 1, A/U – 2, A/U – 3 i A/U – 3<sup>1</sup>, A/U – 4, A/U – 5.

§ 37. Dla terenu oznaczonego A/U – 1 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 8,
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 4Kud,
- zaopatrzenie w wodę z proj. przewodu wodociągowego w drodze 4Kud,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektu kubaturowego od strony zachodniej, przylegającej do drogi prowadzącej do cmentarza i od strony południowej, przylegającej do ciągu pieszego 1KP.

§ 38. Dla terenu oznaczonego A/U – 2 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 8,
- nakaz zachowania cennego drzewa, występującego w południowej części terenu,

- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 4KUd i 5KUd,
- zaopatrzenie w wodę z proj. przewodu wodociągowego w drodze 4KUd lub istn. przewodu wodociągowego w drodze 5 Kud,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektów kubaturowych od strony zachodniej, przylegającej do drogi prowadzącej do cmentarza i od strony północnej i południowej przylegającej do ciągów pieszych 1KP i 2KP.

§ 39. Dla terenu oznaczonego A/U – 3 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 8,
- nakaz zachowania cennego skupiska drzew, występujących w zachodniej części terenu,
- nakaz zachowania rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu (W),
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 6KUd,
- zaopatrzenie w wodę z proj. przewodu wodociągowego w drodze 6KUd,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektów kubaturowych, jako ekspozowanych od drogi łączącej drogę prowadzącą przez Antoninów z drogą przylegającą do cmentarza.

Dla terenu oznaczonego A/U – 3<sup>1</sup> plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 8,
- nakaz zachowania występujących na obszarze zadrzewień,
- obsługę komunikacyjną od drogi zrealizowanej dla potrzeb cmentarza,
- zaopatrzenie w wodę z istn. przewodu wodociągowego w dz.nr ew.127,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektów kubaturowych, jako ekspozowanych od drogi przylegającej do cmentarza.

§ 40. Dla terenu oznaczonego A/U – 4 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 8,
- nakaz zachowania rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu (W),
- obsługę komunikacyjną od dróg oznaczonych na rysunku planu 2KUz i 3KUz, przy czym naka-



zuje lokalizowanie wjazdów na działki w maksymalnej odległości od węzła komunikacyjnego wg oznaczeń na rysunku planu,

- zaopatrzenie w wodę z istniejącego przewodu  $\varnothing$  225 w drodze 2KUz lub z istniejącego przewodu  $\varnothing$  90 w drodze 3KUz,
- nakaz zachowania istniejącego na terenie urządzenia energetycznego –stacji trafo,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektów kubaturowych, jako położonych przy głównej drodze, prowadzącej od drogi krajowej Warszawa – Kraków, przez Antoninów do Piaseczna,

plan dopuszcza:

- przekształcenie rowu w kanał kryty, na warunkach określonych przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie – Inspektorat w Piasecznie,
- zmianę usytuowania stacji trafo, w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym.

§ 41. Dla terenu oznaczonego A/U – 5 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 8,
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 3KUz wyłącznie dla działki nie posiadającej innej możliwości obsługi komunikacyjnej, przy czym nakazuje zlokalizowanie wjazdu na działkę w maksymalnej odległości od węzła tej drogi z drogą prowadzącą do cmentarza oraz obsługę pozostałych działek od drogi 9KUd, wg oznaczenia na rysunku planu,
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego przewodu  $\varnothing$  110mm w drodze 3KUz,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektów kubaturowych, jako położonych przy głównej drodze, prowadzącej od drogi krajowej Warszawa – Kraków, przez Antoninów do Piaseczna.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe dla terenów o funkcji usługowo – produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu UP

§ 42. Plan wyznacza tereny o funkcji usługowo – produkcyjnej oznaczone na rysunku planu: UP – 1, UP – 2, UP – 3.

§ 43. Dla terenu oznaczonego UP – 1 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 9,
- nakaz zachowania występujących na terenie cennych skupisk i pojedynczych drzew,
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 2KUz i powiązanie terenu ciągiem pieszym 3KP z drogą przy cmentarzu,
- zaopatrzenie w wodę z istn. w drodze 2KUz przewodu  $\varnothing$  225mm,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektów kubaturowych, jako położonych przy głównej drodze, prowadzącej od drogi krajowej Warszawa – Kraków, przez Antoninów do Piaseczna,

plan dopuszcza:

- podziały nieruchomości, pod warunkiem zabezpieczenia dojazdu od drogi, oznaczonej na rysunku planu 2KUz.

§ 44. Dla terenu oznaczonego UP – 2 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 9,
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 2KUz i ciągu pieszo-jezdnego 3KP-J,
- zaopatrzenie w wodę z istn. w drodze 2KUz przewodu  $\varnothing$  225mm,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektów kubaturowych, położonych przy głównej drodze, prowadzącej od drogi krajowej Warszawa – Kraków, przez Antoninów do Piaseczna i przy drodze przylegającej do cmentarza.

§ 45. Dla terenu oznaczonego UP – 3 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 9,
- nakaz zachowania występujących w północnej części terenu skupisk cennych drzew,
- nakaz wprowadzenia szpaleru zieleni całorocznej od strony drogi prowadzącej do głównego wjazdu na teren cmentarza,
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 8KUd,
- zaopatrzenie w wodę z proj. w drodze 8KUd przewodu wodociągowego,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektów kubaturowych, położonych przy ciągu pieszym, prowadzącym do terenów leśnych.



### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej oznaczonych na rysunku planu MNu

§ 46. Plan wyznacza tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu: MNu – 1, MNu – 2, MNu – 3, MNu – 4, MNu – 5.

§ 47. Dla terenu oznaczonego MNu – 1 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 10,
- nakaz zachowania występującego w północno-wschodniej części terenu kompleksu leśnego, oznaczonego na rysunku planu (ZL),
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 1KUz, 2KUz i 4KUd,
- zaopatrzenie w wodę z istn. w drodze 2KUz przewodu Ø 225mm i proj. przewodów rozpraszających,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektów kubaturowych, położonych przy głównych drogach, prowadzących od drogi krajowej Warszawa – Kraków – przez Łazy i Bobrowiec do Piaseczna 1KUz i przez Antoninów do Piaseczna 2KUz,
- nakaz wprowadzenia szpaleru zieleni całorocznej od strony drogi powiatowej 1KUz.

§ 48. Dla terenu oznaczonego MNu – 2 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 10,
- nakaz zachowania występującego w południowo-wschodniej części terenu kompleksu leśnego, oznaczonego na rysunku planu (ZL),
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 4KUd i 5KUd,
- zaopatrzenie w wodę z istn. w drodze 2KUz przewodu Ø 225mm i proj. przewodów rozpraszających,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektu kubaturowego położonego przy głównej drodze 2KUz, prowadzącej przez Antoninów do Piaseczna.

§ 49. Dla terenu oznaczonego MNu – 3 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 10,

- nakaz zachowania występujących w północnej części terenu cennych drzew, oznaczonych na rysunku planu,
- nakaz zachowania rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu (W),
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 5KUd,
- zaopatrzenie w wodę z istn. w drodze 2KUz przewodu Ø 225mm i proj. przewodów rozpraszających,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektu kubaturowego położonego przy głównej drodze 2KUz, prowadzącej przez Antoninów do Piaseczna,

plan dopuszcza:

- fragmentaryczne przekształcenie rowu w kanał kryty, na warunkach określonych przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie – Inspektorat w Piasecznie.

§ 50. Dla terenu oznaczonego MNu – 4 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 10,
- nakaz zachowania występujących wzdłuż drogi 2KUz i wzdłuż granic działek szpalerów cennych drzew, oznaczonych na rysunku planu,
- nakaz zachowania terenu leśnego, położonego w zachodniej części terenu, oznaczonego na rysunku planu (ZL),
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 2KUz,
- zaopatrzenie w wodę z istn. w drodze 2KUz przewodu Ø 225mm i proj. przewodów rozpraszających,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektów kubaturowych, położonych przy głównej drodze 2KUz, prowadzącej przez Antoninów do Piaseczna,

plan dopuszcza:

- podziały nieruchomości, pod warunkiem zabezpieczenia dojazdu od drogi, oznaczonej na rysunku planu 2KUz.

§ 51. Dla terenu oznaczonego MNu – 5 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 10,
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 7KUd,



- zaopatrzenie w wodę z istn. w drodze 2KUz przewodu  $\varnothing$  225mm,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektów kubaturowych, położonych przy głównej drodze 2KUz, prowadzącej przez Antoninów do Piaseczna.

#### Rozdział 4

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o funkcji ogrodniczo-szkółkarskiej z usługami handlu, łączącej z funkcją mieszkaniową z usługami, oznaczonych na rysunku planu RO/UH/MNu**

§ 52. Plan wyznacza tereny o funkcji ogrodniczo-szkółkarskiej z usługami handlu, łączącej z funkcją mieszkaniową z usługami, oznaczone na rysunku planu RO/UH/MNu – 1 i RO/UH/MNu – 2.

§ 53. Dla terenu oznaczonego RO/UH/MNu – 1 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 11,
- nakaz zachowania występujących na terenie pojedynczych cennych drzew i skupisk drzew, oznaczonych na rysunku planu,
- nakaz zachowania terenu leśnego, położonego w zachodniej części terenu, oznaczonego na rysunku planu (ZL),
- nakaz uwzględnienia przebiegu rowu krytego przy planowaniu inwestycji,
- obsługę komunikacyjną od dróg oznaczonych na rysunku planu 2KUz, 6KUd i 2KP – J,
- zaopatrzenie w wodę z istn. w drodze 2KUz przewodu  $\varnothing$  225mm,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektów kubaturowych, eksponowanych od głównej drogi 2KUz, prowadzącej przez Antoninów do Piaseczna, od drogi biegnącej przy cmentarzu i od drogi je łączącej,

plan dopuszcza:

- podziały nieruchomości.

§ 54. Dla terenu oznaczonego RO/UH/MNu – 2 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 11,
- nakaz zachowania szpaleru cennych drzew, oznaczonych na rysunku planu,
- nakaz zachowania rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu (W),
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 2KUz,

- zaopatrzenie w wodę z istn. w drodze 2KUz przewodu  $\varnothing$  225mm,
- nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji obiektów kubaturowych, eksponowanych od głównej drogi 2KUz, prowadzącej przez Antoninów do Piaseczna i od drogi biegnącej przy cmentarzu,

plan dopuszcza:

- podziały nieruchomości.

#### Rozdział 5

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o funkcji mieszkaniowej na działkach leśnych, oznaczonych na rysunku planu MNL**

§ 55. Plan wyznacza tereny o funkcji mieszkaniowej na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu: MNL – 1, MNL – 2, MNL – 3.

§ 56. Dla terenu oznaczonego MNL – 1 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 12,
- nakaz zachowania szpaleru cennych drzew, oznaczonych na rysunku planu,
- nakaz stosowania zapisów § 19, w granicach określonej na rysunku planu konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych,
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 7KUd,
- zaopatrzenie w wodę z proj. w drodze 7KUd przewodu  $\varnothing$  100mm.

§ 57. Dla terenu oznaczonego MNL – 2 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 12,
- nakaz stosowania zapisów § 19, dla określonej na rysunku planu konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych,
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 7KUd,
- zaopatrzenie w wodę z proj. w drodze 7KUd przewodu  $\varnothing$  100mm.

§ 58. Dla terenu oznaczonego MNL – 3 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 12,
- nakaz zachowania terenów leśnych, położonych w środkowej i zachodniej części terenu, oznaczonych na rysunku planu (ZL),



- nakaz zachowania skupisk, szpalerów i cennych drzew, oznaczonych na rysunku planu,
- nakaz zachowania i rekultywacji zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku planu (W),
- nakaz stosowania zapisów § 19, w granicach określonej na rysunku planu konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych,
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 7KUd,
- zaopatrzenie w wodę z proj. w drodze 7KUd przewodu  $\varnothing$  100mm.

#### Rozdział 6

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o funkcji usług sportu i zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu US/ZP**

§ 59. Dla terenów o funkcji usług sportu i zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu US/ZP plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 13,
- obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej na rysunku planu 7KUd,
- zaopatrzenie w wodę z proj. w drodze 7KUd przewodu  $\varnothing$  100mm.

#### Rozdział 7

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o funkcji zieleni leśnej, oznaczonych na rysunku planu ZL**

§ 60. Plan wyznacza tereny o funkcji zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu: ZL – 1, ZL – 2, ZL – 3.

§ 61. Dla terenu oznaczonego ZL – 1 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 14,
- nakaz dolesienia zachodniej części terenu.

§ 62. Dla terenu oznaczonego ZL – 2 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 14.

§ 63. Dla terenu oznaczonego ZL – 3 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 14,
- nakaz urządzenia ciągu spacerowego na przedłużeniu ciągu pieszego, oznaczonego 4KP.

#### Rozdział 8

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o funkcji zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu ZP**

§ 64. Plan wyznacza tereny o funkcji zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu: ZP – 1 i ZP – 2.

§ 65. Dla terenów oznaczonych ZP – 1 i ZP – 2 plan ustala:

- nakaz stosowania ustaleń ogólnych wg zapisów § 15.

#### Rozdział 9

##### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

§ 66. Plan ustala, że wartość terenów przeznaczonych do zainwestowania, oznaczonych na rysunku planu A/U, UP, MNu, MNL w obszarze objętym planem wzrośnie i ustala dla nich wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty jednorazowej na poziomie 20%.

§ 67. Plan ustala, że wartość terenów w pasie o szerokości 60m, położonym na zachód od drogi nr 01344, pozostanie na dotychczasowym poziomie i ustala dla nich wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty jednorazowej na poziomie 0%.

#### Dział IV

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 68. Z chwilą uprawomocnienia się niniejszej uchwały - w granicach planu, określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały - tracą moc „Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno” zatwierdzone uchwałą nr 189/92 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 1992r.

§ 69. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia Planu.

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

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

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



Załącznik  
do uchwały nr 165/VIII/2003  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 24 kwietnia 2003r.

