

## 672

### UCHWAŁA Nr 395/XVII/2003

#### RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE

z dnia 4 grudnia 2003 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne i Nowinki Etap I – Zalesie Górne.

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 późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 884/XLI/2001 z dnia 8 czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne i Nowinki i uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 206/XI/03 z dnia 12 czerwca 2003r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 884/XLI/2001 z dnia 8 czerwca 2001r., Rada Miejska w Piasecznie uchwala co następuje:

#### Rozdział 1 Zakres zobowiązań

§ 1. Zgodnie z uchwałą nr 884/XLI/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 8 czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesie Górne i Nowinki oraz z uchwałą Rady Miejskiej nr 206/XI/03 z dnia 12 czerwca 2003r., w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do tej uchwały, ustala się podział terenu objętego planem na strefy urbanistyczne oraz przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania. Wymieniony powyżej załącznik stanowi integralną część uchwały.

§ 2. Planem objęta jest część sołectwa Zalesie Górne w granicach przebiegających od północy po granicy sołectwa Zalesie Górne; od wschodu wzdłuż ul. Piaseczyńskiej, ul. Młodych Wilcząt, ul. Pionierów, po granicy Lasów Państwowych, ul. Wzgóz, linią rozgraniczającą terenów kolejowych, południową granicą gminy Piaseczno, do północno zachodniej granicy sołectwa Zalesie Górne.

§ 3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4. Przedmiotem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania

Zalesia Górnego w granicach określonych w § 2 niniejszej uchwały.

§ 5.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszym tekście planu do terenu objętego granicami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
- 4) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- 5) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 6) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 7) granica terenów zewnętrznych ochrony pośredniej ujęć wody w Wólce Kozodawskiej,
- 8) granica 50m. strefy ograniczeń zagospodarowania wokół cmentarza,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 10) strefy o zróżnicowanym sposobie zagospodarowania i różnicach w przeznaczeniu terenów:
  - a) „strefa A” – teren centralny Zalesia Górnego o największym nasyceniu usług o charakterze publicznym na działkach leśnych lub częściowo leśnych,
  - b) „strefa B” – teren o dominacji funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług na działkach mieszkaniowych leśnych lub częściowo leśnych,
  - c) „strefa C” – teren o dominacji funkcji mieszkaniowej na działkach leśnych lub częściowo leśnych,
  - d) „strefa D” – teren o dominacji funkcji mieszkaniowej,



- e) „strefa E” – tereny cmentarza i związanych z nim usług i zieleni,
- 11) przeznaczenie terenu:
- a) MN1 – mieszkalnictwo jednorodzinne,
  - b) MN1,U,Ls – mieszkalnictwo jednorodzinne z nieuciążliwymi usługami na działkach leśnych,
  - c) MN1,Ls – mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach leśnych i częściowo leśnych,
  - d) U – usługi komercyjne,
    - Uo – niepubliczne usługi oświaty,
    - Uo/i – usługi oświaty i inne,
  - e) CP – przeznaczenie na cele publiczne,
  - f) UP – usługi publiczne,
    - UPh – usługi publiczne handlu,
    - UPo – usługi publiczne oświaty,
    - UPz – usługi publiczne zdrowia,
    - UPs – usługi publiczne sportu,
    - UPk – usługi publiczne kultury,
    - UPr – usługi publiczne kultu religijnego,
    - UPp – usługi publiczne – poczta,
    - KS1 – tereny parkingów w zieleni,
    - TK – teren obsługi technicznej (kanalizacja),
  - g) Ls – tereny leśne bez prawa zabudowy,
  - h) ZP – tereny parku leśnego częściowo urządzone,
  - i) Z – tereny zieleni,
  - j) ZC – teren cmentarza,
- 12) komunikacja
- KK – tereny kolejowe
  - KZ – droga zbiorcza (wojewódzka)
  - KUZ – ulice zbiorcze (powiatowe)
  - KUL – ulice lokalne (gminne)
  - KUD – ulice dojazdowe (gminne)
  - KPJ – ciągi komunikacji pieszo-jezdnej (gminne)
  - KP – ciągi komunikacji pieszej (gminne)
  - KW – drogi wewnętrzne prywatne
- 13) elementy infrastruktury inżynierskiej

- a) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15KV,
- b) stacje transformatorowe.

14) pas zieleni izolacyjnej.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) podziały własnościowe,
- 2) istniejące budynki,
- 3) granica terenów zewnętrznych ochrony pośredniej ujęcia wody w Wólce Kozodawskiej,
- 4) projektowana przepompownia ścieków (poza granicami opracowania) oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu.

§ 6. W decyzjach administracyjnych warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenów dla poszczególnych działek i obszarów funkcjonalnych oraz wypisy i wyrisy z planu miejscowego należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: ochrony dóbr kultury, ochrony i kształtowania środowiska, układu drogowo ulicznego i zasad obsługi inżynierskiej, o których mowa w rozdziale 2 (ustalenia ogólne).

§ 7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Zalesie Górne i Nowinki ETAP I – ZALESIE GÓRNE w obrębie oznaczonym na załączniku graficznym do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunkach planu – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, sporządzony na podkładzie mapowym w skali 1:1000, zawierający również schemat przebiegu wraz z podziałem na strefy o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,



- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczonym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) strefach - należy przez to rozumieć tereny oznaczone różnymi symbolami literowymi (A,B,C,D,E) obejmujące obszary o różnym przeznaczeniu jednostek terytorialnych jako całości: strefa centralna (A), mieszkaniowo-usługowa (B), mieszkaniowa (C i D) oraz strefa cmentarza i zieleni (E),
- 8) obszarach - należy przez to rozumieć tereny w ramach stref, obejmujące jeden lub więcej kwartałów zabudowy oznaczone kolejno symbolami cyfrowymi, wydzielone liniami rozgraniczającymi: ulic zbiorczych, lokalnych i terenów kolejowych,
- 9) obszarach funkcjonalnych - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (np. U, UP itd.),
- 10) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć mieszkalnictwo, usługi oświaty (w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola) oraz usługi zdrowia i opieki społecznej, jak: szpitale, żłobki, domy dziecka itp.,
- 11) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która nie zostaje zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojazdów pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,
- 12) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność z wykorzystaniem urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe, a podstawą prowadzonej działalności jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, prowadzenie jakiejkolwiek działalności nie może się wiązać z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych i nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 13) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie ograniczające potencjalną zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych, bez wystających poza ten obrys schodów, okapów i balkonów umieszczonych na wysokości powyżej 3,0 m od poziomu terenu,
- 14) zakazie zabudowy - należy przez to rozumieć zakaz wszelkich inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych,
- 15) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 16) piwnicy - rozumie się przez to część budynku przeznaczoną na pomieszczenia gospodarcze lub techniczne, w których poziom podłogi ze wszystkich stron znajduje się poniżej poziomu terenu,
- 17) suterenie - rozumie się przez to część budynku przeznaczoną na pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej poziomu terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m w stosunku do przylegającego terenu,
- 18) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 19) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć urządzenia terenowe służące rekreacji lub podniesieniu walorów miejsca wypoczynku np. murki, ławki, siedziska, pergole, piaskownice, huśtawki, pomniki, fontanny, słupy ogłoszeniowe itp.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

### I. Strefy o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 8.1. W obszarze planu wydzielono pięć stref różniących się sposobem zagospodarowania i przeznaczeniem terenu:



- 1) strefa A – centralna o największym nasyceniu usług o charakterze publicznym na działkach leśnych lub częściowo leśnych,
- 2) strefa B – o dominacji funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług na działkach mieszkaniowych leśnych lub częściowo leśnych,
- 3) strefa C – o dominacji funkcji mieszkaniowej na działkach leśnych lub częściowo leśnych,
- 4) strefa D – o dominacji funkcji mieszkaniowej
- 5) strefa E - cmentarz i związane z nim usługi oraz zieleń,
- 6) tereny komunikacji oznaczone symbolem K na rysunku planu.

2. Dla terenów objętych w/w strefami ustala się w planie szczegółowe zasady zagospodarowania określone w rozdziale 3.

3. W przypadku kiedy istniejące obiekty są już zrealizowane w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi w planie, istniejący obiekt może być remontowany i modernizowany w jego obecnym obrysie, natomiast dopuszczona jest rozbudowa obiektu w ramach wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

## II. Ochrona przyrody i środowiska

§ 9.1. Tereny Zalesia Górnego ze względu na walory przyrodnicze podlegają szczególnym formom ochrony przyrody usankcjonowanym włączeniem terenów do otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i strefy urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (wyznaczone w planie strefy A, B, C, D), a na fragmencie włączeniem do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (wyznaczona w planie strefa E).

2. Realizację nowych funkcji należy podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska i realizować zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, przez spełnienie przepisów odrębnych, w tym dotyczących terenów Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i standardów środowiskowych.

3. Ustala się zakaz lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem zastosowania roz-

wiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego przy zachowaniu co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki przeznaczonej na te cele w planie (z wyjątkiem inwestycji liniowych),

4. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji stacji paliw.

5. Oddziaływanie na środowisko, projektowanych w danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć, wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym norm i standardów środowiskowych, nie może wykraczać poza granice działki objętej daną decyzją administracyjną. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym nie może pogarszać w wyżej wymienionym zakresie warunków zamieszkania.

6. W przypadku wystąpienia przedsięwzięć uciążliwych dla terenów zabudowy mieszkaniowej postuluje się wprowadzanie rozwiązań technicznych ograniczających, bądź eliminujących, na podstawie przeglądu ekologicznego, oddziaływanie sąsiadujących z zabudową przedsięwzięć o zwiększonym stopniu uciążliwości.

7. Realizacja nowej zabudowy może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury inżynierskiej zapewniającej ochronę środowiska w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

8. Ustala się ochronę przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza obiektów użyteczności publicznej i zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z zapisami w § 10 ust. 3 niniejszej uchwały.

9. W obszarze planu dopuszcza się grodzenie działek indywidualnych pod warunkiem umożliwienia migracji drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów oraz drobnych ssaków, poprzez stosowanie ogrodzeń o ażurowej konstrukcji.

§ 10.1. W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:

- 1) ustala się objęcie obszaru planu docelowo zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu zgodnie z § 16 i § 17,



- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 3) ustala się zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków i nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do ziemi, wód podziemnych, nieużytkowanych studni, wód powierzchniowych (cieków, rowów, stawów, oczek wodnych i zagłębień bezodpływowych),
- 4) zakazuje się zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe, lasów, zanieczyszczania terenów leśnych,
- 5) dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie poziomu wód gruntowych,
- 6) nakazuje się utrzymanie na działkach istniejącego systemu rowów melioracyjnych przez zachowanie ich ciągłości i przepustowości,
- 7) wprowadzenie nowego zagospodarowania na działkach nakazuje się realizować w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych,
- 8) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- 9) zakazuje się w zewnętrznej strefie pośredniej ujęcia wody w Wólce Kozodawskiej prowadzenia robót ziemnych mogących pogorszyć izolujące własności warstwy gliny,
- 10) postuluje się w zewnętrznej strefie pośredniej ujęcia wody w Wólce Kozodawskiej likwidację studni ujmujących zasadniczą warstwę wodonośną.

2. W zakresie ochrony powietrza należy stosować obowiązujące regulacje prawne, przy spełnieniu § 19 niniejszej uchwały.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) należy utrzymać minimalną odległość nowej zabudowy od dróg zgodnie ze szczegółowymi zapisami planu,
- 2) w pasie 10,0m od linii rozgraniczającej ulic i dróg zbiorczych zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) w pasie od linii rozgraniczających do 40,0m od linii rozgraniczającej ulic i dróg zbiorczych (KUZ, KZ) dopuszcza się zabudowę, w przypadku, której w pomieszczeniach chronionych zostaną spełnione dopuszczalne normy hałasu i wibracji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla danego przeznaczenia,
- 4) w pasie 20m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) w pasie od 20,0m do 80,0m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych dopuszcza się zabudowę, w przypadku, której w pomieszczeniach chronionych zostaną spełnione dopuszczalne normy hałasu i wibracji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla danego przeznaczenia,
- 6) dla terenów określonych w pkt 3 i 5 powyższego ustępu ustala się nakaz zastosowania dla pomieszczeń chronionych odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych służących ograniczeniu oddziaływania hałasu i wibracji w niezbędnym zakresie (przegrody o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności itd.) określonym w obowiązujących normach i standardach.

4. W zakresie gospodarki odpadami zasady utrzymania porządku i czystości określa § 22 oraz obowiązujące w tym zakresie akty prawa miejscowego.

5. W zakresie kształtowania zieleni:

- 1) w planie ustala się ochronę i utrzymanie ciągłości istniejącej zieleni, w tym zachowanie drzew na terenach zagospodarowanych, a na pozostałych terenach utrzymanie istniejącego starodrzewu i drzew zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi,
- 2) wyłączeniu spod ochrony określonej w pkt 1 podlegają: drzewa owocowe, drzewa stwarzające zagrożenie dla życia człowieka oraz drzewa znajdujące się na terenach przeznaczonych pod komunikację publiczną,
- 3) w stosunku do działek z gruntami leśnymi, które objęto prawomocną decyzją o wyłączeniu z produkcji leśnej dopuszcza się wkomponowanie nowego zagospodarowania między istniejące pojedyncze drzewa i zespoły zieleni pod warunkiem ochrony i zabezpieczenia systemu korzeniowego oraz części nadziemnej na podstawie zatwierdzonej przez Wydział Ochrony Środowiska w Urzędzie Miasta i Gminy Piasечно ekspertyzy przyrodniczej wraz z inwentaryzacją drzewostanu,
- 4) odstąpienie od ochrony drzew określonej w pkt 1 dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, gdy niemożliwe jest ich wkomponowanie w



nowe zagospodarowanie działki, po wydaniu stosownego zezwolenia przez właściwy organ,

- 5) na terenach objętych produkcją leśną ustala się wprowadzanie nowych nasadzeń drzew, z zastosowaniem gatunków rodzimych właściwych dla danego siedliska.

6. Warunki gruntowe i ochrona powierzchni ziemi:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się procentowy minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej działki lub zespołu działek tworzących daną nieruchomości na 70%,
- 2) dla terenów określonych w § 9 ust. 3 ustala się co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- 3) w obszarach funkcjonalnych 2A, 3A, 2B, 4C, 6C dopuszczenie zabudowy będzie możliwe po sporządzeniu ekspertyzy geologiczno – inżynierskiej dla danego terenu i po spełnieniu w projekcie budowlanym sformułowanych w ekspertyzie wytycznych,
- 4) nakazuje się zachowanie istniejącego ukształtowania powierzchni terenu.

### III. Ochrona dóbr kultury

§ 11. Na terenie opracowania brak jest obiektów i terenów, będących pod ochroną konserwatorską.

### IV. Warunki zagospodarowania w zakresie komunikacji

§ 12.1. Ustala się w planie tereny przeznaczone dla transportu kolejowego docelowo linii magistralnej oraz dla budynków, budowli i urządzeń związanych z obsługą transportu kolejowego, oznaczone symbolem KK na rysunku planu.

2. W wyznacza się w planie jako jedyne, skrzyżowanie linii kolejowej nr 8 z komunikacją samochodową – ul. Pionierów w rejonie stacji kolejowej Zalesie Górne, docelowo węzeł komunikacyjny przewiduje się jako bezkolizyjny – dwupoziomowy, z linią kolejową w poziomie terenu.

3. Na terenie kolejowym oznaczonym KK zachowuje się lokalizację stacji kolejowej Zalesie Górne obejmującej infrastrukturę, obiekty budowlane wraz z docelowo bezkolizyjnymi w stosunku do torów kolejowych przejściami na peron.

4. Na gruntach usytuowanych w sąsiedztwie linii kolejowych roboty ziemne i lokalizacja przedsięwzięć mogą być wykonywane w odległości:

- 1) nie mniejszej niż 4m od granicy terenów kolejowych, dla przedsięwzięć nie dotyczących budynków i budowli,
- 2) minimum 20,0m od granicy obszarów kolejowych w przypadku budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną, dla których dopuszcza się lokalizację w mniejszej odległości po spełnieniu warunków zawartych w § 12 ust. 6 niniejszej uchwały.

5. Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od osi toru kolejowego. Drzewa i krzewy oraz elementy ochrony akustycznej w sąsiedztwie przejazdów i przejść kolejowych sytuować w odległości zapewniającej warunki widoczności określone w przepisach odrębnych.

6. Zagospodarowanie terenów położonych w pasie 20,0m wzdłuż terenów kolejowych (oznaczonych symbolem KK na rysunku planu), w tym roboty ziemne wymaga uzgodnienia z zarządzającymi danymi terenami kolejowymi.

§ 13.1. Ustala się w planie hierarchię funkcjonalną ulic, przebiegi ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu oraz ich linie rozgraniczające i sposób zagospodarowania, w podziale na:

- 1) drogę zbiorczą - ul. Pionierów (droga wojewódzka nr 873), oznaczoną symbolem KZ na rysunku planu – o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,0m i postulowanej szerokości jezdni 7,0m,
- 2) ulicę zbiorczą - ul. Pionierów (droga powiatowa nr 01326) i ul. Wiekowej Sosny i Parkowej (droga powiatowa nr 01328) oznaczoną symbolem KUZ na rysunku planu – o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,0m i postulowanej szerokości jezdni 7,0m, w przypadku nie spełnienia w/w szerokości pasa ulicznego zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) ulice lokalne, oznaczone symbolami KUL na rysunku planu – o szerokościach w liniach rozgraniczających zmiennych od 9,0 - 12,0m i postulowanej szerokości jezdni 6,0m,
- 4) ulice dojazdowe - oznaczone symbolami KUD na rysunku planu – o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, nie mniej niż 9,0 - 10,0m i postulowanej szerokości jezdni 5,0m, z możliwością zastosowania elementów zagospodarowania jezdni służących do spowolnienia ruchu,
- 5) dojazdy – drogi wewnętrzne



a) dla nieruchomości, w tym nowo wydzielanych działek, dla których brak jest możliwości bezpośredniego skomunikowania z drogami publicznymi, ustala się połączenie drogami wewnętrznymi – niepublicznymi (KW), stanowiącymi współwłasność właścicieli obsługiwanych nieruchomości.

b) budowa, utrzymanie i oznakowanie dróg wewnętrznych należy do zarządzających terenem.

c) w zakresie kształtowania dróg wewnętrznych ustala się:

- przy długości drogi wewnętrznej do 70,0m minimalna jej szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m,
- przy długości powyżej 70,0m minimalna jej szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m.

2. Ustala się docelowo bezkolizyjne skrzyżowanie ul. Pionierów z torami linii kolejowej relacji Warszawa - Radom; plan nie przesądza technicznego rozwiązania planowanego docelowo bezkolizyjnego przekroczenia linii kolejowej przez ul. Pionierów; rozwiązanie szczegółowe tego skrzyżowania wymaga specjalistycznego opracowania.

3. Następujące skrzyżowania, oznaczone graficznie na załączniku nr 2 do uchwały, wymagają przebudowy, w dążeniu do zapewnienia bezpieczeństwa ruchu, zapewnienia prawidłowości rozwiązania geometrycznego skrzyżowania oraz spowolnienia ruchu w rejonie skrzyżowań (np. wprowadzenie małego ronda, sygnalizacji świetlnej, poszerzenia jezdni o pasy dla pojazdów skręcających itp.):

- 1) ulica Pionierów z ul. Droga Dzików,
- 2) ulica Korolowych Dębów z ul. Wiekowej Sosny i ul. Młodych Wilcząt,
- 3) ulica Wiekowej Sosny z ul. Pionierów,
- 4) ulica Wiekowej Sosny z ul. Leśnych Boginek z ul. Parkową i z ul. Złotych Łanów.

§ 14. Ustala się zasady lokalizacji parkingów:

1. Tereny do parkowania dopuszcza się w przestrzeni ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m.
2. W pozostałych przypadkach potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych, stosując następujące wskaźniki:
  - 2 miejsca parkingowe / 1 dom jednorodzinny,

- 25 miejsc parkingowych/1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług.

§ 15.1. Wyznacza się w planie ścieżki rowerowe, które wymagają szczegółowego zagospodarowania w ciągach ulic zbiorczych tj. ul. Pionierów, ul. Wiekowej Sosny i ulic lokalnych Złotych Łanów i Południowej oraz ulicy Parkowej na odcinku od ulicy południowej do granic sołectwa.

2. W pozostałych ulicach dopuszcza się ruch rowerowy bez wydzielania ścieżek rowerowych.

3. Wyznacza się w planie ciągi piesze oznaczone symbolem KP.

#### V. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia i stacji wodociągowej w Wólce Kozodawskiej.
2. Budowę przejścia pod torami linii kolejowej (PKP) na wysokości ul. Pionierów i dalej w ul. Spacerowej wodociągu zasilającego dla poprawy warunków zasilania wschodniej części Zalesia Górnego.
3. Zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 17. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:

1. Ustala się rozdzielczy ograniczony system kanalizacji – do kanalizacji sanitarnych. Nie planuje się systemu kanalizacji deszczowej.
2. Ustala się etapową budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przyjętymi założeniami.
3. Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się oczyszczalnię gminną w Wólce Kozodawskiej.
4. Zakaz podłączania zabudowy do kanalizacji indywidualnej z wyłączeniem przypadków określonych w § 17 ust. 5 i 6.
5. Dla zabudowy mieszkaniowej nie będącej w zasięgu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się, do czasu jej realizacji, stosowanie kanalizacji indywidualnych, z jednoczesnym wymogiem podłączenia budynku po realizacji sanitarnej sieci kanalizacyjnej.
6. Dla usług nie będących w zasięgu kanalizacji dopuszcza się do czasu jej realizacji, stosowanie kanalizacji indywidualnych, każdorazowo pod warunkiem zgody określonego w przepisach odrębnych organu do spraw sanitarno – epidemiologicznych oraz ochrony środowiska,



i nakłada się wymóg podłączenia obiektu po realizacji danej sieci kanalizacyjnej.

7. Ustala się zakaz odprowadzania do cieków powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.
8. Ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
9. Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych.
10. Plan ustala lokalizację istniejących pompowni ścieków na działce ok. 250m<sup>2</sup>, zgodnie z rysunkiem planu; wokół pompowni obowiązuje odsunięcie zabudowy mieszkaniowej minimum 15,0m.
11. Ustala się etapową budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przyjętymi założeniami.

#### § 18. W zakresie ucieplnienia:

1. Ustala się ucieplnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w oparciu o źródła lokalne oparte głównie o gaz ziemny bez wprowadzania systemu zdalczynnego.
2. Ustala się dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

#### § 19. W zakresie gazyfikacji przewodowej:

1. Ustala się zasadę gazyfikacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej gazem średnioprężnym na podstawie porozumień zwartych pomiędzy dostawcą gazu, a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla obsługującego teren przedsiębiorstwa gazowniczego.
2. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych, należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z jezdnią, gazociągi które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię zgodnie z porozumieniem zawartym z zarządcą sieci.
3. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochodowy.
4. Ustala się odsunięcie zabudowy i budowli wokół gazociągów tj. zapewnienie strefy technicznej – określone odpowiednimi przepisami od-

rębnymi, dopuszcza się przebieg linii nowo sytuowanych parkanów w odległości min. 0,5m od projektowanych i istniejących gazociągów rozbiorczych.

5. Ustala się umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy.
6. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć, budynków i budowli pod warunkiem nie ograniczenia zakresu funkcjonowania sieci gazowych, zgodnie z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe, które są określone w obowiązujących przepisach odrębnych (Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r.; Dz.U. Nr 97 z 11 września 2001 – informacja nie stanowi ustalenia planu).

#### § 20. W zakresie elektroenergetyki:

1. Ustala się w planie zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem najbliższej rozdzielni 15kV.
2. Ustala się w planie pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej.
3. Prowadzenie budowy i rozbudowy sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci elektroenergetycznej.
4. Zamiany w przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu wymagające przebudowy urządzeń elektroenergetycznych dopuszcza się po spełnieniu przepisów odrębnych, po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez zarządcę sieci oraz pod warunkiem zawarcia porozumienia stron dotyczącego zasad pokrycia kosztów niezbędnej przebudowy przez inwestora lub właściciela nieruchomości, wnioskującego o zmianę przebiegu.

#### § 21. W zakresie telekomunikacji:

1. W planie respektuje się dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Podstawowe źródło istniejąca CA „Piaseczno” w Piasecznie przy ul. Kilińskiego 16 i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne, z preferencją sieci kablowych, wg przyjętych przez operatorów standardów spełniających przepisy odrębne.
3. Dopuszcza się świadczenie na danym terenie usług telefonii przewodowej przez kilku operatorów.



4. Dopuszcza się lokalizację, wyższych od pozostałych budowli, stacji bazowych telefonii komórkowej i innych obiektów wysokościowych służących komunikacji radiowej, pod warunkiem uzgodnienia w zakresie określonym przepisami odrębnymi z właściwymi organami do spraw bezpieczeństwa i obronności kraju, właściwymi organami do spraw kontroli lotów, właściwymi organami do spraw ochrony środowiska i ochrony przyrody.

§ 22. W zakresie gospodarki odpadami:

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.
2. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

§ 23. Zasady realizacji planu w zakresie urządzeń inżynierskich:

1. Ustala się utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorniczego, gazociągu, linii elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdniami) oraz kanalizacji (jeden kanał sanitarny pod jezdniami).
2. Utrzymuje się dodatkowe rezerwy geodezyjne zabezpieczające możliwość budowy więcej niż jednego przewodu kanalizacji sanitarnej pod jezdniami odcinków następujących ulic: Fiołków, Kaczeńców i Al. Wzgórz.
3. Ustala się w planie pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym powyżej w ust. 1.
4. W przypadku, jeżeli w planie adaptuje się węższe pasy drogowe, nie zabezpieczające w/w rezerwy geodezyjnej – właściciele przyległych działek mają obowiązek udostępnienia terenów prywatnych na cele instalacyjne.

#### VI. Zasady ochrony przeciwpożarowej

§ 24. W planie ustala się wymóg spełnienia, przy wykonywanych podziałach geodezyjnych oraz wykonywanej szczegółowej dokumentacji budowlanej zabudowy, obowiązujących decyzji administracyjnych, obowiązujących norm i przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym:

1. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki,

2. zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych,
3. zapewnienia dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczych straży pożarnej.

#### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe

W zakresie warunków i zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych, kształtowania zabudowy oraz zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane

„Przeznaczenie i zagospodarowanie strefy A” zawartej pomiędzy: torami kolejowymi, ul. Młodych Wilcząt, ul. Wiekowej Sosny, ul. Leśną, ul. Koralowych Dębów, ul. Leśnych Boginek, ul. Parkową a ul. Fiołkową

§ 25. Dla obszarów funkcjonalnych „Strefy A” (1A-5A) oznaczonych symbolami: MN1, U, Ls w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach budowlanych, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach leśnych lub częściowo leśnych, jako przeznaczenie podstawowe (działki zgodnie z wykazem w § 48 niniejszej uchwały),
- 3) usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona na maksymalnie 15% terenu działki,
- 4) nieuciążliwe usługi na wydzielonych działkach o charakterze publicznym (UP) z towarzyszącą zielenią, opisane w następnych paragrafach,
- 5) nieuciążliwe usługi komercyjne (U) na wydzielonych i oznaczonych graficznie na rysunku planu działkach, opisane w ust. 2 pkt 1c tego paragrafu,
- 6) tereny leśne bez prawa zabudowy (Ls),
- 7) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) na terenach nieleśnych 1000m<sup>2</sup> z zachowaniem 70% powierzchni terenu biologicznie czynnej; dopuszczona zabudowa na działkach mniejszych, wy-



- dzielonych przed wejściem planu w życie,
- b) działki leśne i częściowo leśne nie mniejsze niż 1500m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działki nr ewid. 380, która może być podzielona na dwie działki o powierzchni po 1380m<sup>2</sup>; wymagane zachowanie 70% powierzchni terenu biologicznie czynnej; dopuszczona zabudowa na działkach mniejszych, wydzielonych przed wejściem planu w życie,
  - c) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej na działkach leśnych i częściowo leśnych – do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400m<sup>2</sup>,
  - d) w przypadku działek już zagospodarowanych w inny sposób, a w szczególności na usługi komercyjne (U), oznaczone graficznie na rysunku planu, dopuszcza się pozostawienie terenów zabudowanych w stopniu zastanym.
- 2) na działkach o różnych rodzajach użytków należy lokalizować budynki, w miarę możliwości, na gruncie nieleśnym,
  - 3) w przypadku nowej parcelacji - wymóg wytyczenia frontów działek nie mniej niż 20m dla działek pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą,
  - 4) linie zabudowy mieszkaniowej:
    - a) nieprzekraczalne 20,0m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych (KK),
    - b) nieprzekraczalne 10,0m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych (KUZ): ul. Pionierów, Wiekowej Sosny i Parkowej, z wyjątkiem fragmentów, gdzie ze względu na ukształtowanie działek linie te są w odległości 6,0m od linii rozgraniczających, jak na rysunku planu,
    - c) nieprzekraczalne 10,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KUL),
    - d) nieprzekraczalne 6,0m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych (KUD),
    - e) nieprzekraczalne 6,0m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (KW),
  - 5) obiekty usługowe mogą być realizowane na działkach bliżej pasa ulicznego, niż określono to powyżej w pkt 4 ust. 2 tego paragrafu lub w liniach rozgraniczających ulic pod warunkiem zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na własnej działce lub udokumentowania przez inwestora uzgodnionej możliwości parkowania wzdłuż ulicy przed budynkiem,
- 6) wzdłuż terenów kolejowych i ulic zbiorczych obowiązują następujące sposoby zagospodarowania terenu:
    - a) w pasie od 20,0 do 80,0m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych dopuszcza się zabudowę, w przypadku której w pomieszczeniach chronionych zostaną spełnione dopuszczalne normy hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla danego przeznaczenia,
    - b) w pasie od 10,0 do 40,0m od linii rozgraniczającej ulic i dróg zbiorczych, dopuszcza się zabudowę, w przypadku której w pomieszczeniach chronionych zostaną spełnione dopuszczalne normy hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla danego przeznaczenia,
  - 7) dla obszarów 2A, 3A wymóg ekspertyzy geologiczno-budowlanej zgodnie z §10 ust. 6 pkt 3 niniejszej uchwały,
  - 8) wysokość zabudowy – maksymalnie 11,0m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu,
  - 9) dachy wysokie tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu minimum 30°,
  - 10) stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, uwarunkowanych historycznie i kulturowo z zastosowaniem materiałów tradycyjnych,
  - 11) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
    - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
    - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
    - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
  - 12) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach administracyjnych dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
  - 13) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15, ze szczególnym



uwzględnieniem dokonania wyprzedzająco w stosunku do zagospodarowania, wydzielania dróg wewnętrznych (dojazdów prywatnych) do każdej planowanej działki,

- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 26. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem: 1UPo w ramach strefy A w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi oświaty, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu jako funkcja dopuszczona na maksymalnie 5% terenu działki.
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) minimalna powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym, zakaz podziału,
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70%; przy rozbudowie i modernizacji obiektów maksymalna powierzchnia zabudowana i przeznaczona na dojścia i dojazdy 30%,
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy 11,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
- 5) w zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
  - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
  - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
- 6) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
- 8) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 27. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem: UPs w ramach strefy A w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi sportu, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) inne usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu jako funkcja dopuszczona na maksymalnie 5% terenu działki.
- 3) zieleń towarzysząca jako przeznaczenie podstawowe,
- 4) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym, zakaz podziału,
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna plus powierzchnia boiska szkolnego musi zająć minimum 70% powierzchni działki,
- 3) obowiązek obsadzenia granic działki zielenią wysoką i niską o charakterze izolacyjnym (zastosować gatunki drzew odporne na zanieczyszczenia powietrza), zwłaszcza od strony ul. Pionierów, gdzie pas zieleni izolacyjnej powinien mieć szerokość minimum 12,0m.
- 4) w przypadku usług towarzyszących, o których mowa w ust. 1 pkt 2 tego paragrafu, nie mogą one być w kolizji funkcjonalnej z przeznaczeniem podstawowym a ich ukształtowanie musi wzbogacać przestrzennie krajobraz, przy założeniu, że są to obiekty parterowe z wysokim dachem, harmonijnie wkomponowane w otoczenie,
- 5) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
  - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
  - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
- 6) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach administracyjnych dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,



7) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,

8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 28. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem: UPr w ramach strefy A w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi publiczne - kultu religijnego, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zielen wysoka i niska, jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu jako funkcja dopuszczona na maksymalnie 5% terenu działki,
- 4) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym, zakaz podziału,
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70%; przy rozbudowie i modernizacji obiektów maksymalna powierzchnia zabudowana i przeznaczona na dojścia i dojazdy 30%,
- 4) w przypadku usług towarzyszących, o których mowa w ust. 1 pkt 3 tego paragrafu, nie mogą one być w kolizji funkcjonalnej z przeznaczeniem podstawowym a ich ukształtowanie musi wzbogacać przestrzennie krajobraz, przy założeniu, że są to obiekty harmonijnie wkomponowane w otoczenie,
- 5) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
  - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
  - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
- 6) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
- 7) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,

8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 29. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem: UPO/i w ramach strefy A w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi publiczne – ośrodek rekreacyjno-oświatowy, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zielen wysoka i niska, jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu jako funkcja dopuszczona na maksymalnie 5% terenu działki,
- 4) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym, zakaz podziału,
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70% powierzchni działki; przy rozbudowie i modernizacji obiektów maksymalna powierzchnia zabudowana i przeznaczona na dojścia i dojazdy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
- 4) w przypadku usług towarzyszących, o których mowa w ust. 1 pkt 3 tego paragrafu, nie mogą one być w kolizji funkcjonalnej z przeznaczeniem podstawowym a ich ukształtowanie musi wzbogacać przestrzennie krajobraz, przy założeniu, że są to obiekty harmonijnie wkomponowane w otoczenie,
- 5) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
  - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
  - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
- 6) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
- 7) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,



- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 30. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem: 2UPo w ramach strefy A w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi publiczne – oświata, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zieleń wysoka i niska, jako przeznaczenie towarzyszące,
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren,

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym, zakaz podziału,
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70% powierzchni działki, przy rozbudowie i modernizacji obiektów maksymalna powierzchnia zabudowana i przeznaczona na dojścia i dojazdy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
- 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10
  - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
  - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
- 5) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach administracyjnych dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
- 6) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 31. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem: Uo w ramach strefy A w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi niepubliczne oświaty, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zieleń wysoka i niska, jako przeznaczenie towarzyszące,

- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren,

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) powierzchnia działki zgodnie z rysunkiem planu, zakaz podziału terenu,
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70% powierzchni działki, przy rozbudowie i modernizacji obiektów maksymalna powierzchnia zabudowana i przeznaczona na dojścia i dojazdy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
- 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić: ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10, obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie, obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
- 5) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach administracyjnych dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
- 6) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 32. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem: UPh w ramach strefy A w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi publiczne – lokalne centrum handlowe – targowisko sezonowe, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zieleń wysoka i niska, jako przeznaczenie towarzyszące,
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym (nr. ewiden.: 436), zakaz podziału w celu wydzielenia innych funkcji,
- 2) linie ewentualnej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70% powierzchni działki; przy rozbudowie i modernizacji obiektów mak-



- symalna powierzchnia zabudowana - nie większa niż 30% powierzchni działki,
- 4) obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejącej zieleni wysokiej oraz wymóg stworzenia pasów izolacyjnych zieleni od sąsiednich działek budowlanych,
  - 5) docelowe zagospodarowanie targowiska wymaga przed realizacją sporządzenia projektu realizacyjnego obejmującego rozmieszczenie funkcji targowych i zaplecza administracyjnego, sanitarnego, śmieci itp. niezbędnych elementów zagospodarowania, utwardzonych lub częściowo utwardzonych powierzchni dojazdów i chodników, projektu elementów stałych targowiska (ławy, stoły itp.) oraz elementów przedstawianych, jak zadaszenia, kioski itp.,
  - 6) projektowane elementy targowiska powinny charakteryzować się:
    - b) rozwiązaniami proekologicznymi pod względem funkcjonowania zespołu oraz zastosowanych materiałów budowlanych,
    - c) estetyką rozwiązań przestrzennych i detalu architektonicznego,
  - 7) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
    - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
    - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
    - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
  - 8) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach administracyjnych dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
  - 9) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,
  - 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 33. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem: 1UPz w ramach strefy A w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi publiczne zdrowia - apteka, jako przeznaczenie podstawowe,

- 4) zieleni wysoka i niska, jako przeznaczenie podstawowe,
- 5) inne drobne usługi towarzyszące, jako przeznaczenie dopuszczone,
- 6) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym, zakaz podziału w celu wydzielenia innych funkcji,
- 2) linie ewentualnej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70% powierzchni działki,
- 4) przy rozbudowie i modernizacji obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowana - nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - b) potencjalna nowa zabudowa musi być harmonijnie wkomponowana w środowisko przestrzenne,
  - c) wysokość nie większa niż 11,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
- 5) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
  - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
  - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
- 6) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
- 7) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 34. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem: UPp w ramach strefy A w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi publiczne - poczta, jako przeznaczenie podstawowe,



- 2) zieleń wysoka i niska, jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) mieszkalnictwo towarzyszące, jako przeznaczenie dopuszczone,
- 4) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren,

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym, zakaz podziału w celu wydzielania innych funkcji,
- 2) linie ewentualnej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70% powierzchni działki,
- 4) przy rozbudowie i modernizacji obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowana - nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - b) potencjalna nowa rozbudowa musi być harmonijnie wkomponowana w środowisko przestrzenne,
  - c) wysokość nie większa niż 11,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
- 5) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
- 6) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
- 7) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 35. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem: UP w ramach strefy A w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi publiczne, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zieleń wysoka i niska, jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) inne drobne usługi towarzyszące, jako przeznaczenie dopuszczone,
- 4) mieszkalnictwo towarzyszące, jako przeznaczenie dopuszczone,

- 5) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym, nakaz korekty granic działki przy drogach publicznych zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) linie ewentualnej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym minimum 20m od linii rozgraniczającej terenów linii kolejowej i 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdných,
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70% powierzchni działki,
- 4) przy rozbudowie i modernizacji obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowana - nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - b) potencjalna nowa rozbudowa musi być harmonijnie wkomponowana w środowisko przestrzenne,
  - c) wysokość nie większa niż 11,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
- 5) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
  - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
  - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
- 6) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
- 7) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 36. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem: CP w ramach strefy A w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) cele publiczne, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zieleń wysoka i niska, jako przeznaczenie podstawowe,



3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym,
- 2) linie ewentualnej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym minimum 20m od linii rozgraniczającej, terenów linii kolejowej i 5m od linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdných,
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70% powierzchni działki,
- 4) przy rozbudowie i modernizacji obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowana - nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - b) potencjalna nowa rozbudowa musi być harmonijnie wkomponowana w środowisko przestrzenne,
  - c) wysokość nie większa niż 11,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
- 5) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
  - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
  - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
- 6) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
- 7) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 37. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem: TK w ramach strefy A w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny publiczne – obsługa techniczna zabudowy, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym,
- 2) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 50% powierzchni działki,
- 3) Przy rozbudowie i modernizacji obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowana - nie większa niż 50% powierzchni działki,
  - b) potencjalna nowa rozbudowa musi być harmonijnie wkomponowana w środowisko przestrzenne,
  - c) wysokość nie większa niż 11,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, o ile nie jest to sprzeczne z warunkami technicznymi obiektów obsługi technicznej,
- 4) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
  - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
  - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
- 5) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
- 6) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 38. Dla obszarów funkcjonalnych w ramach strefy A oznaczonych symbolem: Ls, w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny leśne bez prawa zabudowy, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania: pozostawić bez zmian jako ogólnie dostępne.

„Przeznaczenie i zagospodarowanie Strefy B”

zawartej pomiędzy: ul. Kolarowych Dębów, ul. Poranku, ul. Jastrzębiego Lotu, ul. Droga Dzików, ul. Czterech Wiatrów, ul. Przebudzenia Wiosny, ul. Promiennego Słońca, ul. Leśnych Boginek.



§ 39. Dla obszarów funkcjonalnych „Strefy B” (1B-4B) oznaczonych symbolami: MN1, Ls w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach budowlanych, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach leśnych lub częściowo leśnych, jako przeznaczenie podstawowe (działki zgodnie z wykazem w § 48 niniejszej uchwały),
- 3) usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona, wbudowane w obiekty mieszkalne lub obiekty wolnostojące na działkach, zajmujące nie więcej niż 10% powierzchni działki,
- 4) nieuciążliwe usługi na wydzielonych działkach o charakterze publicznym (UP) z towarzyszącą zielenią, opisane w następnych paragrafach,
- 5) nieuciążliwe usługi komercyjne (U) na wydzielonych i oznaczonych graficznie na rysunku planu działkach, o sposobie zagospodarowania określonym poniżej,
- 6) tereny zieleni publicznej bez prawa zabudowy (Z), wskazane na rysunki planu i opisane w następnych paragrafach,
- 7) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

1) minimalna powierzchnia działek:

- a) na terenach nieleśnych 1000m<sup>2</sup> z zachowaniem 70% powierzchni terenu biologicznie czynnej; dopuszczona zabudowa na działkach mniejszych wydzielonych przed wejściem planu w życie,
- b) działki leśne i częściowo leśne nie mniejsze niż 1500m<sup>2</sup>, z zachowaniem 70% powierzchni terenu biologicznie czynnej; dopuszczona zabudowa na działkach mniejszych, wydzielonych przed wejściem planu w życie,
- c) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej na działkach leśnych i częściowo leśnych – do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400m<sup>2</sup>,
- d) w przypadku działek już zagospodarowanych w inny sposób, a w szczególności

na usługi komercyjne (U), oznaczonych graficznie na rysunku planu, dopuszcza się pozostawienie terenów zabudowanych w stopniu zastanym,

- 2) na działkach o różnych rodzajach użytków należy lokalizować budynki, w miarę możliwości, na gruncie nieleśnym,
- 3) w przypadku nowej parcelacji - wymóg wytyczenia frontów działek nie mniej niż 20 m dla działek pod zabudowę jednorodzinna wolnostojącą,
- 4) linie zabudowy mieszkaniowej:
  - a) nieprzekraczalne 10,0m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych (KUZ): ul. Pionierów, Wiekowej Sosny i Parkowej,
  - b) nieprzekraczalne 10,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KUL),
  - c) nieprzekraczalne 6,0m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych (KUD),
  - d) nieprzekraczalne 6,0m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (KW),
- 5) obiekty usługowe mogą być realizowane bliżej pasa ulicznego lub w liniach rozgraniczających, pod warunkiem zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na własnej działce lub udokumentowania uzgodnionej możliwości parkowania wzdłuż ulicy przed budynkiem,
- 6) wzdłuż ulic zbiorczych obowiązują następujące sposoby zagospodarowania terenu: w pasie od 10,0 do 40,0m od linii rozgraniczającej ulic i dróg zbiorczych, dopuszcza się zabudowę, w przypadku której w pomieszczeniach chronionych zostaną spełnione dopuszczalne normy hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla danego przeznaczenia,
- 7) dla obszaru 2B wymóg ekspertyzy geologiczno-budowlanej zgodnie z § 10 ust. 6 pkt 3 niniejszej uchwały,
- 8) wysokość zabudowy – maksymalnie 11,0m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu,
- 9) dachy wysokie tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu minimum 30°,
- 10) stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, uwarunkowanych historycznie i kulturowo z zastosowaniem materiałów tradycyjnych,



- 11) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
  - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
  - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
- 12) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach administracyjnych dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
- 13) dla działek położonych na terenach zewnętrznych ochrony pośredniej ujęć wody w Wólce Kozodawskiej (obszar 3B i częściowo obszary 1B, 2B, 4B) obowiązuje szczególna ochrona wód podziemnych zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi dotyczącymi w/w ujęć wody,
- 14) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15, ze szczególnym uwzględnieniem dokonania wyprzedzająco w stosunku do zagospodarowania, wydzielenia dróg wewnętrznych (dojazdów prywatnych) do każdej planowanej działki oraz pod warunkiem zapewnienia miejsc parkingowych na własnej działce,
- 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 40. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 2UPz w ramach strefy B w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi publiczne – wiejski ośrodek zdrowia, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) mieszkalnictwo jako przeznaczenie dopuszczone,
- 3) zieleni wysoka i niska, jako przeznaczenie podstawowe,
- 4) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym, zakaz podziału,
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu

- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70% powierzchni działki;
- 4) przy rozbudowie i modernizacji obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowana - nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - b) potencjalna nowa zabudowa musi być harmonijnie wkomponowana w środowisko przestrzenne,
  - c) wysokość nie większa niż 11,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
- 5) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
  - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
  - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
- 6) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,
- 7) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 41. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem Z w ramach strefy B, (przy skrzyżowaniu ul. Pionierów i Zajęczy Trop) w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) terenie zieleni publicznej – jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

W stosunku do istniejącej zieleni obowiązek zachowania, pielęgnacji i wprowadzania nowych nasadzeń.

„Przeznaczenie i zagospodarowanie Strefy mieszkaniowej - C”

położonej w czterech zespołach zawartych pomiędzy:

„1C” ul. Przebudzenia Wiosny, ul. Czterech Wiatrów i ul. Droga Dzików



„2C” ul. Przebudzenia Wiosny, ul. Promiennego Słońca, ul. Leśnych Boginek i fragment zachodniej granicy administracyjnej sołectwa Zalesie Górne

„3C” – „10C” ul. Leśnych Boginek, ul. Parkową, ul. Fiołkową, linia rozgraniczająca terenów kolejowych, fragmentem południowej granicy sołectwa Zalesie Górne i ul. Kasztanów, ul. Południową, ul. Parkową, ul. Cienistą fragmentem zachodniej granicy sołectwa Zalesie Górne, ul. Akacjową

„11C” – „16C” terenami kolejowymi, ul. Wzgórz, ul. Kaczeńców, ul. Nowinek, północną granicą dz. nr ewid. 1458 do ul. Sinych Mgieł i wzdłuż wschodniej granicy dz. nr ewid. 1041, ul. Zielonych Żabek, wschodnimi granicami dz. nr ewid. 1034 i 1029, ul. Słowików, wschodnią i północną granicą działki nr ewid. 693, wzdłuż tylnych granic działek przy ul. Porannej Zorzy i ul. Jesionowej przedłużeniem ul. Pionierów po wschodniej stronie terenów kolejowych i wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenów kolejowych do ul. Wzgórz

„17C” ul. Wiekowej Sosny, ul. Echa Leśne, ul. Koralowych Dębów.

§ 42. Dla obszarów funkcjonalnych „Strefy C” (1C-16C) oznaczonych symbolami: MN1, Ls w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach budowlanych, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach leśnych lub częściowo leśnych, jako przeznaczenie podstawowe, zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi, dotyczącymi zmiany przeznaczenia terenów leśnych na budowlane,
- 3) usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona, wbudowana w obiekt mieszkalny na maksymalnie 20% powierzchni tego obiektu lub obiekty wolnostojące na działkach zajmujące nie więcej niż 5% powierzchni działki,
- 4) nieuciążliwe usługi na wydzielonych działkach o charakterze publicznym (UP) z towarzyszącą zielenią, opisane w następujących paragrafach,
- 5) nieuciążliwe usługi komercyjne (U) na wydzielonych i oznaczonych graficznie na rysunku planu działkach, opisane poniżej w ust. 2 tego paragrafu,
- 6) tereny leśne bez prawa zabudowy (Ls),

7) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

1) minimalna powierzchnia działek:

- a) na terenach nieleśnych 1000m<sup>2</sup> z zachowaniem 70% powierzchni terenu biologicznie czynnej; dopuszczona zabudowa na działkach mniejszych, wydzielonych przed wejściem planu w życie,
  - b) działki leśne i częściowo leśne nie mniejsze niż 1500m<sup>2</sup>, z zachowaniem 70% powierzchni terenu biologicznie czynnej, dopuszczona zabudowa na działkach mniejszych, wydzielonych przed wejściem planu w życie,
  - c) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej na działkach leśnych i częściowo leśnych – do 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400m<sup>2</sup>,
  - d) w przypadku działek już zagospodarowanych w inny sposób, a w szczególności na usługi komercyjne (UC), oznaczonych graficznie na rysunku planu, dopuszcza się pozostawienie terenów zabudowanych w stopniu zastanym.
- 2) na działkach o różnych rodzajach użytków należy lokalizować budynki, w miarę możliwości, na gruncie nieleśnym,
- 3) w przypadku nowej parcelacji - wymóg wytyczania frontów działek nie mniej niż 20m dla działek pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą,
- 4) linie zabudowy mieszkaniowej:
- a) nieprzekraczalne 20,0m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych (KK),
  - b) nieprzekraczalne 10,0m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych (KUZ): ul. Pionierów, Wiekowej Sosny i Parkowej,
  - c) nieprzekraczalne 10,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KUL),
  - d) nieprzekraczalne 6,0m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych (KUD),
  - e) nieprzekraczalne 6,0m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (KW),
- 5) obiekty usługowe mogą być realizowane bliżej pasów drogowych, jak też w liniach rozgraniczających ulic pod warunkiem zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc



parkingowych na własnej działce lub udokumentowania przez inwestora uzgodnionej możliwości parkowania wzdłuż ulicy przed budynkiem,

6) wzdłuż terenów kolejowych i ulic zbiorczych obowiązują następujące sposoby zagospodarowania terenu:

a) w pasie od 20,0 do 80,0m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych dopuszcza się zabudowę, w przypadku, której w pomieszczeniach chronionych zostaną spełnione dopuszczalne normy hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla danego przeznaczenia,

b) w pasie od linii rozgraniczających do 40,0m od linii rozgraniczającej ulic i dróg zbiorczych, dopuszcza się zabudowę, w przypadku której w pomieszczeniach chronionych zostaną spełnione dopuszczalne normy hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla danego przeznaczenia,

7) dla obszarów 4C, 6C wymóg ekspertyzy geologiczno-budowlanej zgodnie z §10 ust. 6 pkt 3 niniejszej uchwały,

8) wysokość zabudowy – maksymalnie 11,0m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu,

9) dachy wysokie tzn. o spadku połąci w stosunku do poziomu minimum 30°,

10) stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, uwarunkowanych historycznie i kulturowo z zastosowaniem materiałów tradycyjnych,

11) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:

a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,

b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,

c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,

11) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w odnośnych decyzjach dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,

12) dla działek położonych na terenach zewnętrznych ochrony pośredniej ujęć wody w Wólce Kozodawskiej (obszary 1C, 2C) obowiązuje szczególna ochrona wód podziemnych zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi dotyczącymi w/w ujęć wody,

13) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15, ze szczególnym uwzględnieniem dokonania wyprzedzająco w stosunku do zagospodarowania, wydzielenia dróg wewnętrznych (dojazdów prywatnych) do każdej planowanej działki,

14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 43. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem UPk w ramach strefy C (przy ul. Wiekowej Sosny) w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) usługi publiczne – kultura (obecnie biblioteka publiczna), jako przeznaczenie podstawowe,

2) zieleń wysoka i niska, jako przeznaczenie podstawowe,

3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

1) powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym, zakaz podziału,

2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70% powierzchni działki,

4) przy rozbudowie i modernizacji obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowana - nie większa niż 30% powierzchni działki,

b) potencjalna nowa zabudowa musi być harmonijnie wkomponowana w środowisko przestrzenne,

c) wysokość nie większa niż 11,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,

5) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:

a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,

b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,



c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,

6) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane,

7) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15,

8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

§ 44. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem ZP w ramach strefy C w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny parku leśnego bez prawa zabudowy, jako przeznaczenie podstawowe,

2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

1) teren pozostawić jako ogólnie dostępny,

2) uporządkować zieleni i częściowo teren urządzić, wprowadzając ścieżki, posiedziska, miejsca zabaw dla dzieci itp. elementy sprzyjające rekreacji.

§ 45. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem Ls w ramach strefy C w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny leśne bez prawa zabudowy, jako przeznaczenie podstawowe,

2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania: pozostawić bez zmian jako ogólnie dostępne.

„Przeznaczenie i zagospodarowanie Strefy mieszkaniowej - D”

położonej pomiędzy: od wschodu i północy strefy granicami administracyjnymi sołectwa Zalesie Górne, ul. Graniczną, ul. Jastrzębi Lot, ul. Poranku i ul. Kolarowych Dębów.

§ 46. Dla obszaru oznaczonego symbolem MN1 strefy D w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach budowlanych, jako przeznaczenie podstawowe,

2) mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące na działkach leśnych lub częściowo leśnych, jako przeznaczenie podstawowe (działki zgodnie z wykazem w § 48 niniejszej uchwały),

3) usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona, wbudowana w obiekt mieszkalny na maksymalnie 10% powierzchni tego obiektu, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu do działki drogą publiczną o minimalnej szerokości pasa drogowego 10,0m w liniach rozgraniczających,

4) nieuciążliwe usługi komercyjne (U) na wydzielonych i oznaczonych graficznie na rysunku planu działkach, o sposobie zagospodarowania określonym poniżej,

5) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren.

2. Sposób zagospodarowania:

1) minimalna powierzchnia działek:

a) dla działek nowotworzonych nie mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>, z zachowaniem 70% powierzchni terenu biologicznie czynnej,

b) w przypadku działek już zagospodarowanych w inny sposób, a w szczególności na usługi komercyjne (U), oznaczonych graficznie na rysunku planu, dopuszcza się pozostawienie terenów zabudowanych w stopniu zastanym,

2) w przypadku nowej parcelacji - wymóg wytyczania frontów działek nie mniej niż 20m dla działek pod zabudowę jednorodzinna wolnostojącą,

3) linie zabudowy mieszkaniowej:

a) nieprzekraczalne 10,0m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej (KUZ): ul. Wiekowej Sosny, z wyjątkiem fragmentów terenu oznaczonych na rysunku planu, gdzie dopuszcza się 6, m,

b) nieprzekraczalne 10,0m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KUL),

c) nieprzekraczalne 6,0m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych (KUD),

d) nieprzekraczalne 6,0m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (KW) i ciągów pieszo-jezdnym (KPJ),

4) obiekty usługowe mogą być realizowane bliżej pasów drogowych, jak też w liniach rozgraniczających ulic pod warunkiem za-



bezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na własnej działce lub udokumentowania przez inwestora uzgodnionej możliwości parkowania wzdłuż ulicy przed budynkiem,

- 5) wzdłuż ulic zbiorczych obowiązują następujące sposoby zagospodarowania terenu: w pasie od linii rozgraniczającej do 40,0m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej, dopuszcza się zabudowę, w przypadku której w pomieszczeniach chronionych zostaną spełnione dopuszczalne normy hałasu i wibracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla danego przeznaczenia,
- 6) wysokość zabudowy – maksymalnie 11,0m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu,
- 7) dachy wysokie tzn. o spadku połąci w stosunku do poziomu minimum 30°,
- 8) stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, uwarunkowanych historycznie i kulturowo z zastosowaniem materiałów tradycyjnych,
- 9) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
  - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
  - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
- 10) obowiązuje przestrzeganie sposobu zagospodarowania określonego w decyzjach dotyczących zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele budowlane, (w odniesieniu do terenów leśnych),
- 11) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne § 12-15, ze szczególnym uwzględnieniem dokonania wyprzedzająco w stosunku do zagospodarowania, wydzielenia dróg wewnętrznych (dojazdów prywatnych) do każdej planowanej działki (§ 13 ust. 1 pkt 5) oraz pod warunkiem zapewnienia miejsc parkingowych na własnej działce,
- 12) W przypadku wprowadzanie nowej zabudowy wewnątrz kwartału, dojazd do działek drogami wewnętrznymi połączonymi z drogami publicznymi musi być uzgodniony

z pozostałymi właścicielami gruntów tego kwartału zabudowy,

- 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne § 16-23.

„Przeznaczenie i zagospodarowanie Strefy - E”  
położonej pomiędzy:

ul. Południową, ul. Kasztanów, południowym fragmentem granicy sołectwa Zalesie Górne i ul. Parkową.

§ 47. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem: ZC, Ls w ramach strefy E (1E) w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren istniejącego czynnego cmentarza, jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) tereny leśne bez prawa zabudowy wokół cmentarza jako przeznaczenie podstawowe,
- 3) parking z zielenią oznaczony symbolem KS1/Z jako przeznaczenie dopuszczone (dostępny od ul. Południowej).

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) teren istniejącego czynnego cmentarza w granicach, zgodnych z wydzieleniem na rysunku planu,
- 2) zachować na terenie cmentarza zieleń wysoką i niską,
- 3) dostęp do cmentarza od ul. Południowej,
- 4) wzdłuż ul. Południowej zorganizować parking na terenie oznaczonym symbolem KS1/Z na rysunku planu – z towarzyszącą zielenią wysoką i niską;
- 5) w zakresie ochrony przyrody i środowiska należy uwzględnić:
  - a) ustalenia ogólne niniejszej uchwały § 9 i § 10,
  - b) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu na tym terenie,
  - c) obowiązujące przepisy odrębne dotyczące parku krajobrazowego na tym terenie,
  - d) zachowanie istniejącej wartościowej wysokiej zieleni,
  - e) ochronę terenów z zabudową mieszkaniową przed uciążliwościami komunikacyjnymi oraz powodowanymi pochówkiem na cmentarzu; w tym celu w planie ustala się rozwój funkcji cmentarnej na ograniczonym terenie, który zapewnia



utrzymanie odsunięcia zabudowy mieszkaniowej minimum 50,0m od granic cmentarza zgodnie z rysunkiem planu,

- 6) w zakresie układu komunikacji obowiązują ustalenia ogólne tj. § 12-15,  
7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. § 16-23.

Rozdział 4  
Wykaz działek leśnych

§ 48. Wykaz działek, ujętych w poniższej tabeli, posiadających decyzje administracyjne dotyczące zmiany przeznaczenia części terenów leśnych na budowlane.

Lp.	Organ wydający decyzję	Nr decyzji	Numery ewidencyjne działek
1.	Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa - Urząd Wojewódzki w Warszawie	OSL.XII.6112/22/95 z 28.03.1995,  OSR.XII.6112/42/95 z 31.05.1995	1574
			1438
			347
			1304
			941
2.	Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa - Urząd Wojewódzki w Warszawie	OSL.XII.6112/31/94 z 11.05.1994	856
			950
			809
			527
			266
3.	Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa - Urząd Wojewódzki w Warszawie	OSRL.XII.6112/40/95 z 19.05.1995	888
			1104
			1500
			149/1
			376
			512
			869
4.	Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa - Urząd Wojewódzki w Warszawie	OSL.XII.6112/41/94 z 3.06.1994.	1084
			1593
			1347
			1714
			1771
			1592
			387
5.	Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa - Urząd Wojewódzki w Warszawie	OSL.XII.6112/71/94 z 12.08.1994.	1576
			1669
			371
			1624
			197
6.	Minister Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLonI-4791-0-12/95 z 19.09.1995.	311
			761
			850
			968
			882/1
			1271
			1001
			1283
			1360/2
			1747
7.	Minister Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLonI-4791-0-14/95 z 16.10.1995.	1747
			1747
8.	Urząd Wojewódzki w Warszawie, Wydział Ochrony Środowiska	OSL.XII.6112/86/94 z 8.11.1994	1021
			1032
			326



9.	Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa – Urząd Wojewódzki w Warszawie	OSL.XII.6112/86/94	nr ew. 1032, ul. Zielonych Żabek nr ew. 1021, ul. Sinych Mgieł
10.	Minister Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLonI-4791-0-12/95 z 12.1995.	1047
11.	Dyrekcja Lasów Państwowych w Warszawie	ZW-2120-I-18/96/412 z 14.02.1996.	1084, ul. Akacyjowa róg Leśna
12.	Minister Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLonI-4791-0-4/95	175 908 923/3 973 985 1034 1148 446 1375/2 624 989 240/1 1427
13.	Dyrekcja Lasów Państwowych w Warszawie	ZW-2124-I-178.1/95/1514 z 12.06.1996. ZW-2124-I-179.1/95/1515 z 12.06.1996.	1441, ul. Biedronki 1452 ul. Biedronki
14.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLonI-4791-0-4/96 z 8.03.1996.	985 908 1148 923/3 973 175 1034
15.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLo-4791-0-19/97 z 19.03.1997	1244 536/2
16.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLonI-4791-0-25/96 z 29.05.1996.	1532 514 1042 312 1390/2 395 1059/1 429/1 1545 1788
17.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLonI-4791-0-34/96 z 12.07.1996	1456 1073 877 779 280/1 1712 1785 1128 1564 1345 180/2 992 1571/1 168/2 171 1382 1728 663
18.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZW-2124-I-297/96/2148 z 27.08.1996.	171



19.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZW-2124-I-306/96/2180 z 2.09.1996	1712
20.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLon-4791-0-50/96 z 18.10.1996.	1748 507 127/7 1074 746
21.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLon-4791-0-56/96 z 19.12.1996	316 1612 323/2 923/2 265 518 440
22.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLo-4791-0-8/97 z 6.02.1997	1454 729 1565 1393
		DLo-4791-0-19/1/97 z 26.03.1997.	807/1 638 1384/1 233
23.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLo-4791-0-47/97 z 0.07.1997.	418/2 1642 1640/1 322 323
24.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-323/99/1438 z 26.07.1999	1771/1
25.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLo-4791-0-49/97 z 1.08.1997 DLo-4791-0-49/1/97 z 29.08.1997.	544 760/2 1729 1291 1717
26.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-395/99/1513 z 12.08.1999	1589
27.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-384/99/1499 z 9.08.1999.	1116 1117
28.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLon-4791-0-72/97 z 10.10.1997.	1578 1413 1414 742/1
29.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLon-4791-0-84/97 z 19.12.1997	583 584 157 160
30.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLon-4791-0-3/1/98 z 4.02.1998. DLon-4791-0-4/98 z 4.02.1998	614 1679 650 1754
31.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZW-2124-I-44/98/467 z 4.03.1998. ZW-2123-I-64/98/531 z 9.03.1998. ZW-2124-I-62/98/487 z 11.03.1998	1729 690 1679
32.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLon-4791-0-36/98 z 5.06.1998	1454
33.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZW-2124-I-252/98/1117 z 16.06.1998	729



34.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Natur. i Leśnictwa	DLon-4791-0-53/98 z 23.07.1998	1672/1 227 1683 1487 1332 1333
35.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLon-4791-0-58/98 27.07.1998	1723 11550 950
36.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLOPiKon-4791-0-66/98 z 3.09.1998; DLOPiKon-4791-0-65/98 z 4.09.1998	1488 1207 1302 1325 721/2 1700/1 1100 680 859
37.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLOPiKon-4791-0-93/98 z 20.10.1998.	201 1660 786/1 1585 473
		DLOPiKon-4791-0-94/98 z 20.10.1998	1767 294 1467/1
		DLOPiKon-4791-0-95/98 z 20.10.1998.	547 878 1697 1381 328724/1 724/2 1589
38.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-479/98 z 16.11.1998	1697
39.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	LPon-4791-0-123/98 z 28.12.1998 DLOPiKon-2791-0-119/98 z 28.12.1998.	227 174 108 863 1498 1550
40.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-45/99/376 z 15.02.1999 ZS-2124-I-44/99/375 z 15.02.1999 ZS-2124-I-40/99/342 z 22.02.1999 ZS-2124-I-58/99/442 z 26.02.1999 ZS-2124-I-70/99/444 z 26.02.1999	280/1 1291 201 724/1 724/2 1345
41.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-34/99/588 z 10.03.1999 ZS-2124-I-101/99.701 z 26.03.1999	174 108
42.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-118/99/786 z 9.04.1999	1381
43.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-166/99/1019 z 14.05.1999	1700/1



44.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLo-4791-0-36/97 z 28.05.1997.	885 1446 1450 1746 1749 1402 903 672 1537 769 262
45.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-241/99/1158 z 9.06.1999 ZS-2124-I-318/99/1378 z 30.07.1999	473 1094
46.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-437/99/1817 z 20.09.2000 ZS-2124-I-563/99/2064 z 25.10.1999 ZS-2124-I-574/99/2087 z 26.10.1999	1767 1444 1293
47.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-584/99/2129 z 2.11.1999 ZS-2124-I-619/99/2337 z 23.11.1999 ZS-2124-I-627/99/2371 z 26.11.1999 ZS-2124-I-397/01/2510 z 19.11.2001 ZS-2124-I-408/01/2565 z 22.11.2001 ZS-2124-I-413/01/2597 z 28.11.2001	859 743/2 1256 164/1 923/4 245
48.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-1?2000/124 z 12.01.2000 ZS-2124-I-27/2000/615 z 21.07.2000. ZS-2124-I-42/2000 z 22.02.2000	195/1 1689 1689
49.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-20/2000/725 z 03.03.2000. ZS-2124-I-58/2000 z 09.03.2000 ZS-2124-I-42/01/565 z 13.03.2001 ZS-2124-I-89/2000/959 z 28.03.2000 ZS-2124-I-62/01/822 z 9.04.2001	1075 315 327 463 810
50.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-208/2000/1463 z 14.06.2000	467
51.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-276/2000/1655 z 3.07.2000	1672/1
52.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-265/2000/1585 z 10.07.2000. ZS-2124-I-219/01/1693 z 19.07.2001 ZS-2124-I-296/2000/1853 z 14.08.2000 ZS-2124-I-413/99/1899 z 20.08.1999 ZS-2124-I-276/2000/1655 z 3.07.2000	1585 1570/1 1023 632 1672/1



53.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-425/01/2656 z 5.12. 2001	1646
		ZS-2124-I-442/01/2735 z 12.12.2001	148
		ZS-2124-I-444/01/2803 z 18.12.2001	319
		ZS-2124-I-453/01/2821 z 20 12.2001	383
		ZS-2124-I-604/99/2688 z 20.12.1999	786/1
53.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-499/2000/2908 z 29.12.2000	1652/1
54.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-6/02/332 z 6.02.2002	282
		ZS-2124-I-20/02/491 z 18.02.2002	1078
		ZS-2124-I-26/02/497 20.02.2002	499
55.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-58/02/584 z 5.03.2002	1554
		ZS-2124-I-68/02/771 z 29.03.2002	1336
		ZS-2124-I-65/02/749 z 27.03.2002	420
		ZS-2124-I-74/02/785 z 2.04.2002	514
		ZS-2124-I-102/02/981 z 24.04.2002	952
56.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-121/02/1026 z 6.05.2002	1726
		ZS-2124-I-333/02/1195 z 27.05.2002	152
57.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZZ-2124-I-171/2002/1691 z 15.07.2002	1649
		ZZ-2124-I-258/02/2016 z 22.08.2002	1320
58.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZZ-2124-I-300/02/2379 z 3.10.2002	1327
59.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZZ-2124-I-382/02-03/153 z 23.01.2003	1357
		ZZ-2124-I-11/03/306 z 4.02.2003	1719
		ZZ-2124-I-24/03/453 z 21.02.2003	1482
60.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZZ-2124-I-38/03/548 z 5.03.2003	1666
61.	Wojewoda Mazowiecki	WOŚ.VII-6112/82/2001 z 28.09.2001	240/11
			533
			962
			961
			960
			947
			946
			958
			957
			1379/1
			1379/2
			1387
			1438
			1442
	1450		
	1449		
	1707		
	1716		



1429			1722
1430			1721
1431			1727
1432			1726
1433			1736
1434			633
1435			632
1436			975
1437			974
1438			986
1439			972
1440			659
1441			648
1442			1027
1443			932
1444			956
1445			959
1446			1605
1447			1611
1448			1408
1449			1444
1450			1448
1451			1525
1452			1554
1453			1559
1454			1560
1455			1561
1456			1735
1457			666
1458			665
1459			1594
1460			1591
1461			1588
1462			1536
1463			1569
1464			1579
1465			1584
1466			1616
1467			1587
1468			1630
1469			1620
1470			1571/2
1471			1430
1472			1458
1473			1424
1474			1436
1475			1025
1476			1030
1477			1419
1478			1392
1479			1040
1480			1037
1481			1036
1482			1024
1483			1790
1484			1789
1485			1784
1486			1782
1487			964
1488			966
1489			993
1490			914
1491			1401
1492			1417



13	Dyrekcja Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-1-2010008	1425
131		+ 2.12.2001	1439
132		ZS-2124-1-2010008	1566
133		+ 13.12.2001	1443
134		ZS-2124-1-2010008	1447
135		+ 16.12.2001	1581
136		ZS-2124-1-2010008	1606
137		+ 26.12.2001	1719
138		ZS-2124-1-2010008	1724
139		+ 26.12.2001	1750
140		ZS-2124-1-2010008	1418
141		+ 27.12.2001	1428
142	Dyrekcja Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-1-2010008	1563
143		+ 2.01.2002	1567
144		ZS-2124-1-2010008	1590
145		+ 12.01.2002	1583
146		ZS-2124-1-2010008	1601
147		+ 27.01.2002	1586
148	Dyrekcja Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-1-2010008	1607
149		+ 4.02.2002	1613
150		ZS-2124-1-2010008	1614
151		+ 25.02.2002	1618
152		ZS-2124-1-2010008	1725
153		+ 25.02.2002	1730/2
154		ZS-2124-1-2010008	1732
155		+ 2.04.2002	1769
156		ZS-2124-1-2010008	1753
157		+ 27.04.2002	1013
158	Dyrekcja Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-1-2010008	926
159		+ 8.05.2002	1794
160		ZS-2124-1-2010008	1793
161		+ 27.05.2002	1792
162	Dyrekcja Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-1-17123320001	1737
163		+ 19.07.2002	1751
164		ZS-2124-1-2010008	1755
165		+ 22.05.2002	690
166	Dyrekcja Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-1-2010008	689
167		+ 3.10.2002	923/4
168	Dyrekcja Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-1-2010008	1045
169		+ 23.01.2003	548
170		ZS-2124-1-1070000	99
171		+ 4.02.2003	155
172		ZS-2124-1-2010008	199
173		+ 21.02.2003	196
174	Dyrekcja Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-1-2010008	158
175		+ 5.03.2003	153/1
176	Województwo Mazowieckie	WOS VII-8112/02/20.1	152
177		+ 28.09.2001	1208
178			706
179			721/1
180			768
181			785
182			1073/2
183			775
184			876
185			433
186			432
187			450
188			315
189			326
190			327
191			342
192			461
193			340







383			307
1111			278
1204			260
1130			259
1111			161
1111			1680
102			723/2
821			787
104			788
818			795
128			1076
818			1075
488			1090
481			1126
488			1158
808			818
808			182
817			247
818			226
818			245
807			224
1000			1775
808			244
884			242
818			219
1282			217
1217			166
1288			163
1308			148
1087			144
1488			142
880			1341
1282			1336
1384			1311
1388			1334
1838			1331
1838			1330/2
1844			1231
1887			715
1888			712
1888			711
1404			886
1402			875
1412			883/2
1470			873
1470			872
1203			882/2
1498			882/3
1804			1067
1888			1065
1814			1055
1884			1772
1238			801
1838			800
1842			799
1848			889
1887			1771/1
1888			1771/2
1811			1278/1
1878			1278/2
1701			1299
838			1520
388			1531
1881			1653



		1661
		774
		762/2
		752
		761
		1094
		1159
		1463
		1461
		1474
		1482
		1646
		335
		319
		349
		511
		365/1
		365/2
		380
		398
		587
		589
		595/1
		608
		609
		853
		865
		866
		894
		361
		375
		277
		240/5
		1248
		1256
		1273
		1283
		1282
		1328
		1327
		1348
		1350
		1351/2
		1360/3
		1521
		1547
		1551
		1555
		1668
		1682
		269
		282

**Rozdział 5**  
**Ustalenia końcowe**

§ 49.1. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1, U i UP, a dotyczących terenów mieszkaniowych i usługowych dotychczas użytkowanych jako grunty rolne i leśne.

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości określa się:

- 1) dla mieszkalnictwa MN1 – w wysokości 20%,
- 2) dla terenów usług mieszkaniowo - usługowych – w wysokości 20%,
- 3) dla terenów nieuciążliwych usług komercyjnych U – w wysokości 20%,



5) powyższe obowiązuje z wyłączeniem terenów będących własnością Miasta i Gminy, dla których stawka wynosi 0%.

§ 50. W odniesieniu do obszaru objętego planem tracą moc ustalenia Ogólnego Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Piaseczno przyjętego uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Piaseczno Nr 115/86 z dnia 24 marca 1986r., Dz. Urz. Woj. stołecznego warszawskiego z 1986r. Nr 23, poz. 255.

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:  
*Józef Wierchowski*

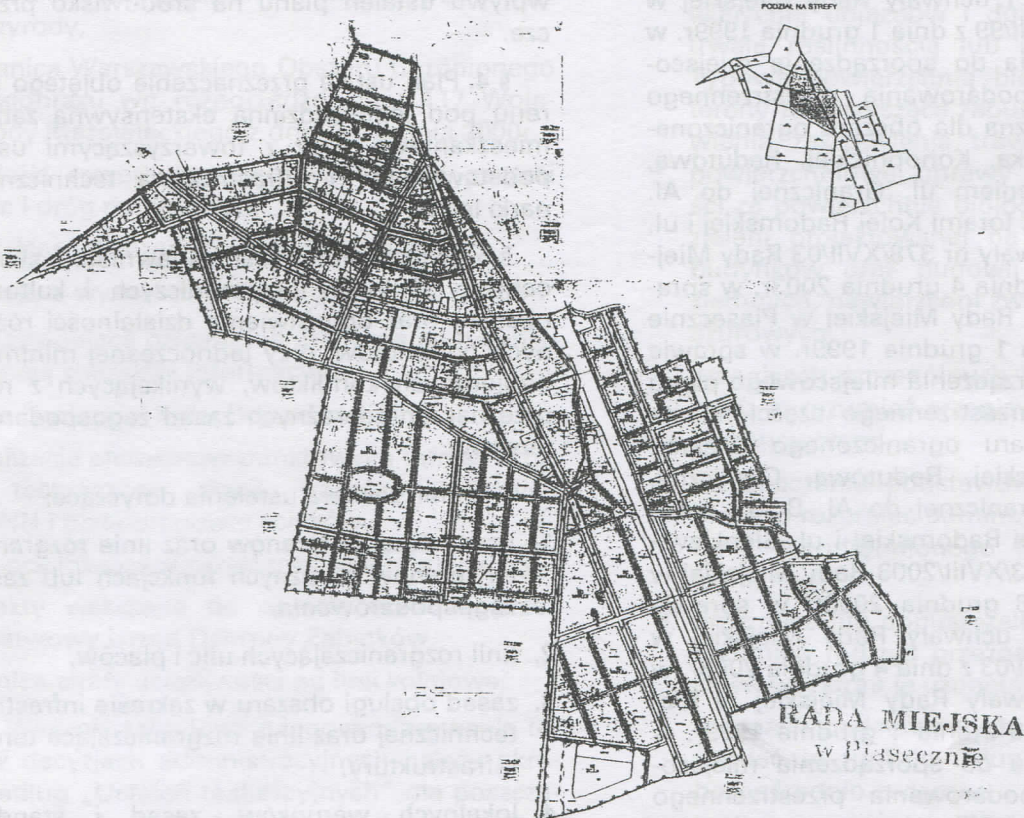
3) dla terenów nieliczących usług komercyjnych - w wysokości 20%  
2) dla terenów usług mieszkaniowa - usługowych - w wysokości 20%  
1) dla mieszkalnictwa MN1 - w wysokości 20%  
Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości określa się:

§ 49.1. Wynik uchwalenia planu nastąpił wzrost wartości terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, U i UP, a dotyczących terenów mieszkalnych i usługowych dotychczas użytkowanych jako grunty rolne i leśne.



Załącznik  
do uchwały nr 359/XVII/2003  
Rady Miejskiej w Piasecznie  
z dnia 4 grudnia 2003r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZEŚCI WSI ZALESIE GÓRNE I NOWINKI  
ETAP I - ZALESIE GÓRNE  
RYSUNEK PLANU  
skala 1:2000



RADA MIEJSKA  
w Piasecznie

*Załącznik do Uchwały  
Nr 359/XVII/2003 z dnia 4.12.2003*

STANISŁAW JACOY  
PREZES RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI