

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

**RADA MIEJSKA**  
w Piasecznie


**UCHWAŁA Nr 395/XVII/2003r.**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE**  
**z dnia 4 grudnia 2003r.**  
**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Zalesie Górne i Nowinki**

**ETAP I – ZALESIE GÓRNE**

Piaseczno grudzień 2003

**WYKONAWCA:**  
**„STUDIO KA”,**  
ul. Familijna 3, Wólka Kozodawska  
05-502 PIASECZNO 3

**Autorzy:**

urbanistyka:  „STUDIO KA”  
ul. Familijna 3, Wólka Kozodawska  
05-502 Piaseczno  
tel. 22 736 39 88  
fax (22) 736 39 88  
NIP 527-443-07-18  
dr inż. arch. Krystyna Gruszecka nr uprawn. do pl. przestrz. 1266/92, OIU Nr 062  
mgr inż. arch. krajobrazu: Mirosław Gajdak  
mgr inż. arch. Tomasz Boguszewski  
nr uprawnień do projektowania  
w planowaniu przestrzennym  
**1266/92**

środowisko przyrodnicze:  
mgr inż. arch. krajobrazu : Mirosław Gajdak

infrastruktura instalacyjna:  
(zaopatrzenie w wodę, kanalizacja, gazownictwo, zaopatrzenie w ciepło, usuwanie odpadów,  
elektroenergetyka, telekomunikacja)  
mgr inż. Stefan Parys

opracowanie graficzne:  
Mariusz Świech

**UCHWAŁA Nr 395/XVII/2003r.  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI  
z dnia 4 grudnia 2003r.**

**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. Nr 142, poz. 1591 z 2001r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.) 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 12.06.2003, 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. Wzgóź, 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

Ilekoć 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) **uchwale** - 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 dojeżdżających 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 jakiegokolwiek 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 nieruchomości 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) **objektach 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 rozwiązań 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 wkomponowywanie 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 Piaseczno 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 nieruchomość 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 4 m 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 15 m 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 20,0 m 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 20,0 m i postulowanej szerokości jezdni 7,0 m,
  - 2) **ulicę zbiorczą - ul. Pionierów** (droga powiatowa nr 01326) i **ul. Wiekowej Sosny i Parkowej** (droga powiatową nr 01328) oznaczoną symbolem **KUZ** na rysunku planu – o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,0 m i postulowanej szerokości jezdni 7,0 m, 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 - 12,0 m i postulowanej szerokości jezdni 6,0 m,
  - 4) **ulice dojazdowe** - oznaczone symbolami **KUD** na rysunku planu – o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, nie mniej niż 9,0 -10,0 m i postulowanej szerokości jezdni 5,0 m, 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 70,0 m minimalna jej szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m,
    - przy długości powyżej 70,0 m 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 Koraliowych 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. Żółtych 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 15,0 m.
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 / 1000 m<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 Żółtych 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 zużyta 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. 250 m<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 odrębnymi, 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 rozbiórczego, 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 PRZECIW POŻAROWEJ**

### **§ 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. Koraliowych 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, wydzielonych 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 wytyczania frontów działek nie mniej niż 20 m dla działek pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą,
  - 4) linie zabudowy mieszkaniowej:
    - a) nieprzekraczalne 20,0 m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych (KK),
    - b) nieprzekraczalne 10,0 m 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 10,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KUL),
    - d) nieprzekraczalne 6,0 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych (KUD),
    - e) nieprzekraczalne 6,0 m 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 80,0 m 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 40,0 m 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 11,0 m 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<sup>o</sup>,
  - 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, wydzielenia 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:

### **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) zieleń 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) zieleń 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 wydzielania innych funkcji,
- 2) linie ewentualnej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 70% powierzchni działki; przy rozbudowie i modernizacji obiektów maksymalna 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 przestawnych, 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) zieleń 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 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 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.

### **§ 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 5 m 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 5 m 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.

### § 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 wytyczania frontów działek nie mniej niż 20 m dla działek pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą,
- 4) linie zabudowy mieszkaniowej:
  - a) nieprzekraczalne 10,0 m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych (KUZ): ul. Pionierów, Wiekowej Sosny i Parkowej,
  - b) nieprzekraczalne 10,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KUL),
  - c) nieprzekraczalne 6,0 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych (KUD),

- d) nieprzekraczalne 6,0 m 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 40,0 m 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 11,0 m 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) zieleń 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. Koraliowych 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 20 m dla działek pod zabudowę jednorodzinna wolnostojąca,
- 4) linie zabudowy mieszkaniowej:
  - a) nieprzekraczalne 20,0 m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych (KK),
  - b) nieprzekraczalne 10,0 m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych (KUZ):  
ul. Pionierów ,Wiekowej Sosny i Parkowej,
  - c) nieprzekraczalne 10,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KUL),
  - d) nieprzekraczalne 6,0 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych (KUD),
  - e) nieprzekraczalne 6,0 m 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 80,0 m 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 40,0 m 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 11,0 m 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,
  - 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 20 m dla działek pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą,
- 3) linie zabudowy mieszkaniowej:
  - a) nieprzekraczalne 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej (KUZ): ul. Wiekowej Sosny, z wyjątkiem fragmentów terenu oznaczonych na rysunku planu, gdzie dopuszcza się 6,0 m.,
  - b) nieprzekraczalne 10,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KUL),
  - c) nieprzekraczalne 6,0 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych (KUD),
  - d) nieprzekraczalne 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (KW) i ciągów pieszo –jezdnych (KPJ),
- 4) 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,
- 5) wzdłuż ulic zbiorczych obowiązują następujące sposoby zagospodarowania terenu: w pasie od linii rozgraniczającej do 40,0 m 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 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy i nie więcej niż 2 kondygnacje plus trzecia w dachu,
  - 7) dachy wysokie tzn. o spadku połaci 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 wysoka i niską;

- 5) 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,
  - zachowanie istniejącej wartościowej wysokiej zieleni,
  - 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 941 856
2.	Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa – Urząd Wojewódzki w Warszawie	OSL.XII.6112/31/94 z 11.05.1994	950 809 527 266 888 1104 1500
3.	Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa – Urząd Wojewódzki w Warszawie	OSRL.XII.6112/40/95 z 19.05.1995	149/1 376 512 869 1084 1441 1452 1453 1673
4.	Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa – Urząd Wojewódzki w Warszawie	OSL.XII.6112/41/94 z 3.06.1994.	363 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
6.	Minister Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLonI-4791-0-12/95 z 19.09.1995.	197 311 761 850 968 882/1 1271 1001 1283 1360/2
7.	Minister Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLonI-4791-0-14/95 z 16.10.1995.	1747
8.	Urząd Wojewódzki w Warsza-wie, 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 Mgiel
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. Akacyjna 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	DLonI-4791-0-50/96 z 18.10.1996.	1748 507 127/7 1074 746
21.	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	DLonI-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  DLo-4791-0-19/1/97 z 26.03.1997.	1454 729 1565 1393 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	ZW-2124-I-252/98/1117	729

	Państwowych w Warszawie	z 16.06.1998	
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.  DLOPiKon-4791-0-94/98 z 20.10.1998  DLOPiKon-4791-0-95/98 z 20.10.1998.	201 1660 786/1 1585 473 1767 294 1467/1 547 878 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-12000/124 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 ZS-2124-I-442/01/2735 z 12.12.2001 ZS-2124-I-444/01/2803 z 18.12.2001 ZS-2124-I-453/01/2821 z 20.12.2001 ZS-2124-I-604/99/2688 z 20.12.1999 ZS-2124-I-499/2000/2908 z 29.12.2000	1646  148  319  383  786/1  1652/1
54.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-6/02/332 z 6.02.2002 ZS-2124-I-20/02/491 z 18.02.2002 ZS-2124-I-26/02/497 20.02.2002	282  1078  499
55.	Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie	ZS-2124-I-58/02/584 z 5.03.2002 ZS-2124-I-68/02/771	1554  1336

		z 29.03.2002 ZS-2124-I-65/02/749	420
		z 27.03.2002 ZS-2124-I-74/02/785	514
		z 2.04.2002 ZS-2124-I-102/02/981	952
		z 24.04.2002	
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	WOS.VII-61 12/82/2001 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 1722 1721 1727 1726 1736 633 632 975 974 986 972 659 648 1027 932 956 959 1605 1611 1408 1444 1448 1525 1554 1559 1560 1561 1735 666 665 1594 1591

			1588
			1536
			1569
			1579
			1584
			1616
			1587
			1630
			1620
			1571/2
			1430
			1458
			1424
			1436
			1025
			1030
			1419
			1392
			1040
			1037
			1036
			1024
			1790
			1789
			1784
			1782
			964
			966
			993
			914
			1401
			1417
			1425
			1439
			1566
			1443
			1447
			1581
			1606
			1719
			1724
			1750
			1418
			1428
			1563
			1567
			1590
			1583
			1601
			1586
			1607
			1613
			1614
			1618
			1725
			1730/2
			1732
			1769
			1753
			1013
			926
			1794
			1793
			1792
			1737
			1751
			1755
			690
			689
			923/4
			1045
			548
			99
			155
			199
			196



			158 153/1 152 1208 706 721/1 768 785 1073/2 775 876 433 432 450 315 326 327 342 461 340 383 1149 1264 1130 1116 1110 765 851 764 846 728 819 499 491 488 506 508 517 519 573 597 607/1 836 864 879 1262 1277 1298 1308 1357 1469 890 1322 1354 1356 1638 1639 1644 1657 1658 1659 1404 1405 1412 1470 1479 1503 1496 1504 1546 1514 1524 1535 1538 1542 1549
--	--	--	---

			1557
			1558
			1671
			1678
			1701
			538
			395
			381
			307
			278
			260
			259
			161
			1680
			723/2
			787
			788
			795
			1076
			1075
			1090
			1126
			1158
			818
			182
			247
			226
			245
			224
			1775
			244
			242
			219
			217
			166
			163
			148
			144
			142
			1341
			1336
			1311
			1334
			1331
			1330/2
			1231
			715
			712
			711
			886
			875
			883/2
			873
			872
			882/2
			882/3
			1067
			1065
			1055
			1772
			801
			800
			799
			889
			1771/1
			1771/2
			1278/1
			1278/2
			1299
			1520
			1531
			1653
			1661
			774
			762/2
			752

			761
			1094
			1159
			1463
			1461
			1474
			1482
			1517
			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 Planu 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*

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

*Józef Wierzbowski*