



Piaseczno

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno

**miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego**

dla części terenu w obrębie ewidencyjnym

Gołków – etap III

**TEKST PLANU
PROJEKT PLANU**

Zespół autorski

mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia

mgr inż. arch. Bartłomiej Gajewski

projekt opracowany
przez

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno

WRZESIEŃ 2023

PROJEKT

UCHWAŁA NR ... /... /...
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu
w obrębie ewidencyjnym Gołków – etap III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 132/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Gołków, zmienioną uchwałą nr 968/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 stycznia 2022 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy wstępne

§ 1.

1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Gołków – etap III, zwany dalej „planem”, składający się z:
 - 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
 - 2) części graficznej, będący rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
 - 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.
2. Planem obejmuje się obszar w obrębie Gołków, którego granice wyznaczają:
 - 1) od północnego zachodu – północna granica obrębu Gołków;
 - 2) od wschodu – wschodnia granica działki nr 703;
 - 3) od południa – przedłużenie na wschód północnej granicy działki nr 652/1, północna granica działek 652/1, 652/2, 651, 650 oraz 649 a także linia łącząca północno-zachodni wierzchołek działki 649 ze wschodnią granicą działki 613/4, prostopadły do tej granicy;
 - 4) od zachodu – wschodnia granica działek 613/4, 612, 611/1, 610 oraz północna granica działek 610 i 609 do przecięcia z północną granicą obrębu Gołków.
3. Granica obszaru objętego planem, o której mowa w ust. 2 przedstawiona na rysunku planu.
4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
 - 14) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
5. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** - należy przez to rozumieć narożnik lub inne miejsce w obrębie elewacji lub bryły budynku, wyróżniające się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego;
- 2) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć jednakowe elementy wyposażenia powtarzalnego, służące zagospodarowaniu przestrzeni publicznych oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, elementy ogródków gastronomicznych, elementy plastyczne, rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię, wyznaczającą granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **maksymalnej intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych** – należy przez to rozumieć dodatkowy wskaźnik urbanistyczny, liczony jako wskaźnik maksymalnej powierzchni całkowitej zabudowy kondygnacji nadziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **maksymalnej powierzchni zabudowy na działce** - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce w stanie wykończonym, bez tarasów, bez schodów zewnętrznych, bez ramp i podjazdów, oraz bez części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki;
- 6) **miejscach i przestrzeniach publicznych** - należy przez to rozumieć istniejący lub

- projektowany system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowana nadziemna część budynku w stosunku do linii rozgraniczającej terenu, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do:
 - a) budowli podziemnych i podziemnych części budynków, które nie wystają ponad poziom terenu, np. kondygnacji podziemnych, parkingów podziemnych,
 - b) balkonów, loggii, werand, wykuszy i okapów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - c) ramp, pochylni, schodów z zadaszeniami przy wejściach do budynków lub do kondygnacji podziemnych,
 - d) wind lub podnośników dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - e) tarasów w poziomie terenu,
 - f) detali urbanistycznych i urządzeń zagospodarowania terenu;
 - 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych;
 - 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;
 - 10) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych;
 - 11) **systemie NCS (Natural Colour System)** - należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy poprzez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci - Y, czerwieni - R, błękitu - B i zieleni - G oraz N w przypadku kolorów achromatycznych;
 - 12) **szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć długość części granicy działki przylegającej do drogi publicznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
 - 13) **szpalerze drzew** - należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie drzew, w którym drzewa rozstawione są co 4 do 12 m, w dostosowaniu do wymagań gatunkowych;
 - 14) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz granicą obszaru objętego planem i oznaczony odpowiednim symbolem;
 - 15) **tunelu wieloprzewodowym** - należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu obiektów liniowych infrastruktury technicznej;
 - 16) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 17) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe w budynkach o innej funkcji podstawowej, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności i osób prawnych, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
 - 18) **usługach w parterach budynków** - należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterze lub w dwóch najniższych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępne od strony ulicy (drogi publicznej) lub placu miejskiego;

19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wysokość obiektów budowlanych - nie będących budynkami mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonego punktu tego obiektu.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nieujętych w ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia literowo-cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
- 5) dominanty wysokościowe ze strefą lokalizacji dominanty;
- 6) akcenty architektoniczne;
- 7) pierzeje eksponowane;
- 8) miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki;
- 9) ogólnodostępne ciągi pieszo-rowerowe;
- 10) rejon lokalizacji szpalerów drzew;
- 11) wymiarowanie w metrach.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenu

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) usług oznaczonych symbolem U;
- 2) placów miejskich oznaczonych symbolem KD-PM;
- 3) ulic (dróg publicznych) oznaczonych symbolem KD (w tym drogi zbiorcze KDZ oraz drogi dojazdowe KDD);

zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny placów miejskich oznaczone symbolem KD-PM - publicznie dostępne place miejskie o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) tereny ulic (dróg publicznych) oznaczone symbolem KD - drogi publiczne o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowanie krajobrazu

§ 5. 1. Określa się **strukturę przestrzenną obszaru** planu poprzez:

- 1) podział obszaru objętego planem na kwartały zabudowy kubaturowej oraz uporządkowane przestrzenie publiczne - ulice, place miejskie, ciągi pieszo-rowerowe, w celu kształtowania prawidłowej struktury urbanistycznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ukształtowanie lokalnego centrum Gołkowa zlokalizowanego w rejonie skrzyżowania ważnych ulic: Pułku IV Ułanów i Gołkowskiej (ronda Bitwy pod Gołkowem 1794 r.).

2. Wyznacza się rejon lokalizacji **szpalerów drzew**, mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic, placów i innych wnętr urbanistycznych oraz kształtujące

powiązania zieleni wewnątrz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w bezpośrednim sąsiedztwie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu **nieprzekraczalnych linii zabudowy**:

- 1) nowe budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
- 3) budynki z podcieniami w parterach należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. W ramach kształtowania elewacji budynków od strony miejsc i przestrzeni publicznych wyznacza się na rysunku planu **pierzeje eksponowane** dla których:

- 1) ustala się sytuowanie wejścia do budynku od strony przestrzeni publicznych lub w sposób widoczny od strony przestrzeni publicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie lokali usług w parterach nowych budynków, przy czym dla budynków istniejących dopuszcza się przekształcenie lokali technicznych w lokale usługowe w parterach;
- 3) elewacje budynków powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, drewna, cegły elewacyjnej; dopuszcza się stosowanie tynków szlachetnych z wyjątkiem strefy lokalizacji dominaty;
- 4) okna i przeszklenie elewacji frontowych od strony ulic lub placów nie powinny przekraczać 60% powierzchni elewacji;
- 5) zakazuje się lokalizowania śmietników i urządzeń technicznych w licu pierzei eksponowanych, od strony przestrzeni publicznych
- 6) dla terenu 1U dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zabudowy w pierzei usługowej (kształtowanie pierzei ciągłej), dla terenu 2U należy kształtować pierzeje nieciągłe.

5. Wyznacza się **akcenty architektoniczne** zgodnie z rysunkiem planu, dla których:

- 1) ustala się wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego akcent architektoniczny np. poprzez detal, formę architektoniczną, materiał lub kolor elewacji, miejsce lokalizacji głównego wejścia do budynku itp.;
- 2) nakazuje się wykonywanie elewacji budynków stanowiących akcent architektoniczny ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, drewna, szkła, cegły elewacyjnej itp.;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych w odległości co najmniej 15 m od budynku lub części budynku stanowiącego akcent architektoniczny.

6. Wyznacza się **dominanty wysokościowe ze strefą lokalizacji dominanty** zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi, dla których:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynku lub części budynku wyższych niż otaczająca zabudowa, maksymalna wysokość dominanty wysokościowej została określona w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę wysokościową np. poprzez detal, formę architektoniczną, materiał lub kolor elewacji, miejsce lokalizacji głównego wejścia do budynku itp.;
- 3) nakazuje się wykonywanie elewacji budynków stanowiących dominantę wysokościową ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, drewna, szkła, cegły elewacyjnej itp.;

- 4) ustala się sytuowanie budynku lub części budynku stanowiącą dominantę wysokościową w ramach wyznaczonej na rysunku planu strefy lokalizacji dominanty;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych w odległości co najmniej 15 m od budynku lub części budynku stanowiącego dominantę wysokościową.

7. W zakresie kolorystyki budynków:

- 1) na powierzchniach tynkowanych, jak również wykonanych z: betonu barwionego, tworzyw lub malowanego metalu, ustala się stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczających 20% chromatyczności, o barwie ciepłej – z przedziału G90Y – R, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) na fragmentach ścian budynku, o których mowa w pkt. 1, nie przekraczających 15% powierzchni danej elewacji dopuszcza się stosowanie odcieni spoza przedziału wskazanego w pkt. 1;
- 3) w przypadku realizacji dachów spadzistych ustala się obowiązek stosowania pokrycia o barwie ciepłej – z przedziału Y – R systemu NCS, o barwie neutralnej N lub pokrytej roślinnością.

8. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem detali urbanistycznych, w tym terenowych, ogólnodostępnych urządzeń obiektów rekreacyjno-sportowych oraz ogródków gastronomicznych, stanowiących część obiektów gastronomicznych i znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów gastronomicznych.

9. Określa się zasady sytuowania detali urbanistycznych na obszarze planu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość obiektów, w szczególności elementów oświetlenia terenu - 5 m;
- 2) ustala się, że detale urbanistyczne muszą posiadać spójną formę estetyczną i stonowaną kolorystykę;
- 3) nakazuje się stosowanie materiałów o długotrwałej odporności na procesy starzenia, w szczególności metalu i drewna;
- 4) zakazuje się stosowania detali urbanistycznych w kolorach jaskrawych, z wyjątkiem oznaczeń dla osób słabowidzących, przy czym dla elementów metalowych ustala się stosowanie kolorów achromatycznych.

10. Na obszarze objętym planem należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, obiektów budowlanych i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6.1. Ustala się ochronę istniejącej zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew, grup drzew, szpalerów drzew i zadrzewień, które stanowią strukturę przyrodniczą obszaru objętego planem.

2. Na obszarze planu występują obszary objęte prawną formą ochrony przyrody:

- 1) wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, dla których obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

3. Ustala się zachowanie, wzmacnianie oraz ukształtowanie powiązań przyrodniczych wewnątrz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z terenami zieleni na obszarach otaczających, a w szczególności powiązań z Chojnowskim Parkiem Krajobrazowym,

położonym w południowej części obszaru planu oraz na południe od granicy obszaru objętego planem, szczególnie poprzez zieleń przyuliczną, w tym szpalery drzew, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. Ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Dla terenów ulic (dróg publicznych) i terenów placów miejskich:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się sytuowanie szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych naprzemiennie z drzewami tworzącymi szpaler nie rzadziej niż jedno drzewo co 3 miejsca postojowe;
- 4) ustala się wydzielenie w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej wzdłuż szpalery drzew lub powierzchni nieutwardzonej wokół każdego drzewa;
- 5) zakazuje się lokalizowania innych obiektów budowlanych, w szczególności miejsc parkingowych, na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt. 4, z uwzględnieniem pkt. 3;
- 6) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 4.

6. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) ustala się zachowanie, ochronę i pielęgnację istniejących zadrzewień, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie szpalerów drzew wzdłuż przestrzeni publicznych, zgodnie z rysunkiem planu a także w innych lokalizacjach, tak by rozwijały powiązania przyrodnicze w obszarze planu;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z ustaleniami ust. 9;
- 5) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;
- 6) na obszarze objętym planem dopuszcza się wykorzystanie powierzchni pionowych i poziomych obiektów budowlanych, w tym ścian i dachów na funkcje: zieleńców, kwietników, parków, oranżerii, floraliów, ogrodów rekreacyjnych itp.

7. W zakresie **przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenach ulic klas zbiorczych** - ulicy Gołkowskiej 1KDZ oraz ulicy Pułku IV Ułanów 2KDZ, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) przy przebudowie ulic ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu, drgań oraz emisji pyłu;
- 2) sytuowanie zieleni przyulicznej - szpalerów drzew i zieleni niskiej;
- 3) ustala się zagospodarowanie sprzyjające uspokojeniu i spowolnieniu ruchu.

8. W zakresie ochrony akustycznej nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów usług (U) jak dla terenów domów opieki społecznej.

9. Ustala się, że działalność usługowa i techniczna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której działalność ta jest prowadzona.

Rozdział 5 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Na obszarze planu nie znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Rozdział 6 Zagospodarowanie miejsc i przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Wyznacza się układ **miejsc i przestrzeni publicznych**, w skład którego wchodzi

- 1) ulice: Gołkowska 1KDZ, Pułku IV Ułanów 2KDZ, 1KDD, 2KDD;
- 2) plac miejski KD-PM, usytuowany przy rondzie Bitwy pod Gołkowem 1794 r.;
- 3) ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy usytuowany w zachodniej części terenu 2U.

2. Zakazuje się lokalizowania na terenach oraz na ciągu pieszo-rowerowym wymienionych w ust. 1:

- 1) budynków;
- 2) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) ogrodzeń wewnętrznych.

3. Ustala się lokalizowanie detali urbanistycznych na terenach ulic (dróg publicznych) KD i terenach placów miejskich KD-PM tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi.

4. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach określonych w ust. 1 zgodnie z § 13.

5. Określa się zasady lokalizowania zieleni na terenach określonych w ust. 1 w formie szpalerów drzew, grup drzew i krzewów, zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Wyznacza się **miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki**, oznaczone na rysunku planu, dla których:

- 1) ustala się wydzielenie miejsc np. poprzez wprowadzenie posadzki o materiale wysokiej jakości, odróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem posadzki, stanowiącej spójne opracowanie dla całej nawierzchni placu/miejsca; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie jezdni, parkingów itp.;
- 2) ustala się lokalizację detali urbanistycznych i innych elementów urządzenia placu w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca;
- 3) ustala się zagospodarowanie uwzględniające intensywny ruch pieszy.

Rozdział 7 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w tym:

- 1) wskaźnik **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej**;
- 2) **maksymalną i minimalną wysokość zabudowy**; wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać wysokości zabudowy; wysokość obiektów detalu urbanistycznego nie może przekraczać 5 m;
- 3) **maksymalną i minimalną intensywność zabudowy** oraz **maksymalną intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych**;
- 4) wskaźnik **maksymalnej powierzchni zabudowy** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **geometrię dachów**.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²; zakazuje się realizowania budynków na działkach o powierzchni mniejszej niż 1000 m², z

uwzględnieniem ust. 3 i 4.

3. Przepisów dotyczących minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych nie stosuje się w przypadku działki:

- 1) na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczonej pod drogę wewnętrzną;
- 3) wydzielonej w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona ust. 2;
- 4) wydzielonej w wyniku realizacji docelowego układu miejsc i przestrzeni publicznych wyznaczonego w planie.

4. Przy podziale na działki budowlane dopuszcza się 10% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, dla jednej nowo wydzielonej działki.

5. Ustala się **linie zabudowy** zgodnie z § 5 ust. 3 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych.

Rozdział 8 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalnym odchyleniem o 10°; ustalenia nie trzeba stosować do działek narożnych;
- 2) minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 20 m;
- 3) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 1000 m².

3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 2 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 9 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. W zakresie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ dróg publicznych obejmujący:
 - a) tereny ulic (dróg publicznych) oznaczonych na rysunku planu symbolami KD, w tym:
 - ulice klasy zbiorczej KDZ - wyszczególnione w § 16 ust. 1,
 - ulice klasy dojazdowej KDD - wyszczególnione w § 16 ust. 2,
 - b) teren placu miejskiego oznaczony na rysunku planu symbolem KD-PM - wyszczególniony w § 17;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych na terenach zabudowy;
- 3) ustala się przebieg linii rozgraniczających, które stanowią szerokość pasa drogowego terenów komunikacji, określonych w pkt 1 oraz klasyfikację funkcjonalną ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych ulic (dróg publicznych) KD, placów miejskich KD-PM, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) wyznaczony w planie plac miejski KD-PM zalicza się do dróg publicznych o klasie zgodnej z klasą drogi, w której ciągu plac się znajduje – droga klasy zbiorczej;

- 6) wyznacza się ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy przy zachodniej granicy terenu 2U, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) na terenach dróg publicznych dopuszcza się sytuowanie ramp, pochylni, schodów, wjazdów, podjazdów itp. do budynków lub do kondygnacji podziemnych.
2. W zakresie zasad obsługi obszaru objętego planem przez **komunikację kołową**:
- 1) ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty planem, w skład którego wchodzi:
 - a) ulice (drogi publiczne) KD,
 - b) plac miejski KD-PM w części przeznaczony do ruchu kołowego;
 - 2) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez ulice: Gołkowską, Pułku IV Ułanów, Główną, Pod Bateriami oraz ulicę 2KDD oraz jej przedłużenie w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
 - 3) ustala się wprowadzanie zagospodarowania terenów komunikacji w formach odpowiadających zasadom ruchu uspokojonego, właściwym w szczególności dla stref ograniczonej prędkości do 50 km/h, stref ograniczonej prędkości do 30 km/h oraz stref zamieszkania;
 - 4) na terenie ulic klas dojazdowych przy ich budowie lub przebudowie należy wprowadzać formy zagospodarowania stanowiące fizyczne środki uspokajania ruchu takie jak: zmiany nawierzchni jezdni, przejścia dla pieszych na powierzchniach wyniesionych do poziomu chodnika, podniesienie tarczy skrzyżowania, ostrzeżenia, miejscowe zwężenia jezdni lub miejscowe odgięcia jezdni, zawężenia jezdni na całej długości itp.; dopuszcza się stosowanie takich form zagospodarowania na terenie placu miejskiego;
 - 5) na obszarze objętym planem należy ograniczać stosowanie progów zwalniających na rzecz innych fizycznych środków uspakajania ruchu wymienionych w pkt 4;
 - 6) do istniejących i projektowanych budynków i obiektów budowlanych należy zapewnić dojazd pożarowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie zasad organizacji **komunikacji pieszej** na terenie objętym planem:
- 1) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej na terenie objętym planem w skład, którego wchodzi:
 - a) chodniki i przestrzenie dla pieszych w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) KD i placów miejskich KD-PM,
 - b) ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy usytuowany przy zachodniej granicy terenu 2U;
 - 2) na terenie planu, gdzie usytuowane jest lokalne centrum Gołkowa ustala się zagospodarowanie terenów preferujące obsługę terenów ruchem pieszym, komunikacją rowerową oraz komunikacją zbiorową.
4. W zakresie zasad obsługi terenu objętego planem przez **komunikację rowerową**:
- 1) ustala się realizację wydzielonych dróg dla rowerów na terenach ulic zbiorczych: Gołkowskiej 1KDZ, Pułku IV Ułanów 2KDZ oraz placu miejskiego KD-PM, przy czym dopuszcza się zastąpienie dróg rowerowych ciągiem pieszo-rowerowym;
 - 2) ustala się usytuowanie ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego przy zachodniej granicy terenu 2U;
 - 3) dla ulic klasy dojazdowej 1KDD i 2KDD dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, ciągów pieszo - jezdnych lub ciągów pieszo-rowerowych;
 - 4) na ulicach o ruchu jednokierunkowym dopuszcza się zagospodarowanie przestrzeni ulicy umożliwiające prowadzenie ruchu rowerowego dwukierunkowego.

5. W zakresie zasad obsługi terenu objętego planem przez **komunikację autobusową**:

- 1) ustala się zagospodarowanie ulic: Gołkowskiej 1KDZ, Pułku IV Ułanów 2KDZ oraz placu miejskiego KD-PM w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację przystanków autobusowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków autobusowych lub wyznaczenie rejonów nowych lokalizacji przystanków autobusowych.

§ 12. 1. W zakresie zasad **lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych**:

- 1) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, na której prowadzona jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2;
- 2) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji lub na terenie przestrzeni publicznych, w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 3;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenach ulic: klasy zbiorczej KDZ, i klasy dojazdowej KDD; nakazuje się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych; miejsca parkingowe nie powinny kolidować z zielenią przyuliczną oraz utrudniać komunikacji pieszej;
- 4) dopuszcza się realizację publicznych miejsc parkingowych np. parkingów przyulicznych, dla potrzeb obsługi terenów usług, w tym miejsc parkingowych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) w sąsiedztwie stanowisk postojowych dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną.

2. Ustala się następujące **wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych**:

- 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, - nie mniej niż 10 i nie więcej niż 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu - nie mniej niż 15 i nie więcej niż 25 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła, kultury, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w pkt. 1 i 2 - nie mniej niż 10 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa turystycznego lub zamieszkania zbiorowego - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 łóżek.

3. Ustala się następujące **wskaźniki parkingowe dla rowerów**:

- 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji - nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła, kultury, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w pkt 1 i 2 - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla budynków i pomieszczeń zamieszkania turystycznego lub zamieszkania zbiorowego - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 łóżek;
- 5) na terenach dróg publicznych ustala się wydzielenie w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów, w ilościach

nie mniejszych niż 4 miejsca dla rowerów na 10 miejsc postojowych dla samochodów.

Rozdział 10 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§13. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze planu:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej, które wynikać będą z potrzeb jej wykorzystania w bieżącym i przyszłym zagospodarowaniu terenu w obszarze planu lub innych rejonów gminy korzystających z tej infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających: dróg publicznych KD lub placów miejskich KD-PM z zastrzeżeniem pkt. 4;
 - 4) dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie urządzeń budowlanych oraz sieci służących zasileniu zabudowy zgodnie z pkt. 5 i przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się budowę infrastruktury technicznej jako podziemnej o parametrach dostosowanych do projektowanej zabudowy i zagospodarowania obszaru planu oraz miasta, przy czym minimalne parametry sieci rozdzielczych nie mogą być mniejsze niż:
 - a) DN 25 dla sieci wodociągowej,
 - b) DN 50 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,
 - c) DN 32 dla sieci kanalizacji tłocznej,
 - d) DN 20 dla sieci gazowej,
 - e) DN 20 dla sieci ciepłowniczej,
 - f) 0,23 kV dla sieci elektroenergetycznej;
 - 6) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych oraz wykonywanie przewiertów lub przecisków na potrzeby infrastruktury technicznej;
 - 7) na obszarze objętym planem dopuszcza się umieszczanie słonecznych paneli energetycznych, urządzeń fotowoltaicznych, rekuperatorów, wymienników ciepła, absorberów, tak aby stanowiły one element wystroju dachu lub elewacji obiektu budowlanego; przy czym zakazuje się umieszczania wyżej wymienionych urządzeń na elewacjach frontowych budynków i przed budynkami.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) zakazuje się budowy ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, ujęć na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków**:
- 1) ustala się zachowanie i realizację systemu rozdzielczego kanalizacji - rozdzielnie kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, na obszarze planu;
 - 2) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem pkt. 3;
 - 3) zakazuje się budowy indywidualnych systemów odprowadzania i gromadzenia lub oczyszczania ścieków.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- 1) ustala się zachowanie i realizację systemu rozdzielczego kanalizacji - rozdzielnie kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, na obszarze planu;
 - 2) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z nowo realizowanej zabudowy lub nowo zagospodarowanego terenu w pierwszej kolejności będą odprowadzane na teren

nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki inwestycyjnej, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej;

- 3) w przypadku niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych bądź kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach technicznych uzgodnionych z dysponentem kanalizacji lub do wykonanego do tego celu zbiornika retencyjnego do ponownego wykorzystania na cele własne nieruchomości;
- 4) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z terenów zieleni ulicznej odprowadzane będą do ziemi;
- 5) dopuszcza się budowę pompowni wód deszczowych i zbiorników retencyjnych pod powierzchniami placów i ciągów pieszych;
- 6) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych, ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w formie rekreacyjnych stawów i oczek wodnych.

5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się zasilanie obiektów budowlanych w ciepło z sieci ciepłowniczej po jej zrealizowaniu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej lub z urządzeń przyłączonych do sieci gazowej, do czasu zrealizowania sieci ciepłowniczej;
- 3) dopuszcza się zaopatrywanie obiektów budowlanych w ciepło z odnawialnych źródeł energii;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w budynkach w urządzeniach kogeneracyjnych niewymagających koncesji zasilanych z sieci gazowej;
- 5) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi lub olejem opałowym;
- 6) dopuszcza się użytkowanie istniejących źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym ochrony środowiska;
- 7) dopuszcza się stosowanie akumulatorów ciepła;
- 8) dopuszcza się wytwarzanie ciepła dla celów technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów i przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych i chłodniczych gazowych lub elektrycznych w obiektach sezonowych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz:**

- 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w paliwo gazowe z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów technologicznych.

7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się, że obiekty budowlane zasilane będą w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w mikroinstalacjach z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym z sieci gazowej jako paliwem podstawowym, na warunkach określonych w przepisach

odrębnych;

- 3) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z rozłącznych mobilnych źródeł przyłączonych do stacji ładowania i odbioru energii elektrycznej lub do sieci elektroenergetycznej;
- 4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, jako wewnętrznych: wbudowanych, wolnostojących lub podziemnych;
- 5) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 6) na terenie ulic (dróg publicznych) przy miejscach parkingowych dopuszcza się budowę stacji elektroenergetycznych do czasowego rozłączonego przyłączenia pojazdów;
- 7) dopuszcza się umieszczanie słonecznych paneli energetycznych służących do produkcji ciepła lub energii elektrycznej, tak aby stanowiły one element wystroju dachu lub elewacji obiektu budowlanego;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń energetycznych z wykorzystaniem powierzchni pionowych i poziomych, ścian i dachów, z dodatkowymi urządzeniami jak instalacje fotowoltaiczne, absorbery, wymienniki pomp ciepła, rekuperatory, tak aby stanowiły one element wystroju dachu lub elewacji obiektu budowlanego.

8. W zakresie dostępu do **telefonicznych połączeń kablowych, radiowych i sieci teletechnicznych:**

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów budowlanych na obszarze planu z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

9. W zakresie **gospodarowania odpadami:**

- 1) ustala się zapewnienie miejsc, służących do czasowego magazynowania odpadów, wytwarzanych na terenie nieruchomości, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie koszy lub pojemników do zbierania odpadów na terenach ulic (dróg publicznych) KD lub terenach placów miejskich KD-PM.

Rozdział 11 Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14. 1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

2. Dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejących budynków i obiektów niezgodnych z zagospodarowaniem określonym w planie, zakazuje się ich rozbudowy lub nadbudowy.

Rozdział 12 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. Ustalenia dla terenów usług U:

1. Dla terenu **1U** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zakresu biur, zdrowia (z wyjątkiem szpitali związanych z całodobowym pobytem ludzi), handlu detalicznego, stacji paliw, administracji publicznej, poczty i łączności, kultury, nauki, gastronomii, opieki społecznej i rzemiosła, usługi zakwaterowania z zakresu hoteli lub pensjonatów;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna wysokość zabudowy – 6 m,

- b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, dla dominanty wysokościowej w strefie lokalizacji dominanty – 12 m,
 - c) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 2,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych – 1,4,
 - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - g) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 70%,
 - h) geometria dachów - dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 25° do 40° i zachowaniu jednakowych spadków lub dachy płaskie,
 - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3,
 - j) pierzeje eksponowane zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
 - k) dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zabudowy w pierzei usługowej – kształtowanie pierzei ciągłej,
 - l) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - m) dominanta wysokościowa zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6; dla budynków lub części budynków w strefie lokalizacji dominanty ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12 m,
 - n) kolorystyka budynków zgodnie z § 5 ust. 7,
 - o) ustala się zagospodarowanie zielenią od strony ul. Gołkowskiej 1KDZ, dopuszcza się usytuowanie od strony ul. Gołkowskiej 1KDZ szpaleru drzew;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: tereny w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz objęte otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów zgodnie z § 13;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony przyległych terenów ulic (dróg publicznych) KD,
 - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych - zgodnie z § 12;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 14.

2. Dla terenu 2U określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zakresu biur, zdrowia (z wyjątkiem szpitali związanych z całodobowym pobytem ludzi), handlu detalicznego, administracji publicznej, poczty i łączności, kultury, nauki, gastronomii, opieki społecznej i rzemiosła, usługi zakwaterowania z zakresu hoteli lub pensjonatów;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - c) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,2,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych – 0,8,
 - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - g) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40%,
 - h) geometria dachów - dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 25° do 40° i zachowaniu jednakowych spadków lub dachy płaskie,
 - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 ,
 - j) pierzeje eksponowane zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,

- k) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - l) kolorystyka budynków zgodnie z § 5 ust. 7,
 - m) ustala się usytuowanie ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego przy zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu; ustala się nawierzchnię ciągu utwardzoną lub mineralną o szerokości min. 3 m; zakazuje się ograniczania publicznej dostępności ciągu oraz tworzenia barier przestrzennych,
 - n) ustala się zagospodarowanie zielenią od strony ulicy 1KDD oraz od strony ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego, dopuszcza się usytuowanie szpaleru drzew w tych miejscach;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: tereny w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, objęte otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów zgodnie z § 13;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony przyległych terenów ulic (dróg publicznych) KD,
 - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych - zgodnie z § 12;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 14.

§ 16. Wyznacza się tereny ulic (dróg publicznych) KD, w tym:

1. Tereny dróg zbiorczych KDZ, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ ul. Gołkowska, 2KDZ ul. Pułku IV Ułanów, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ulica (droga publiczna) klasy zbiorczej
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; przy czym dla drogi 1KDZ ul. Gołkowska wyznacza się jedynie południową linię rozgraniczającą,
 - b) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 15%,
 - c) wyznacza się 2 rejonu lokalizowania szpalerów drzew w pasie drogowym ulicy 2KDZ ul. Pułku IV Ułanów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) komunikacja rowerowa zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 4,
 - e) ustala się zagospodarowanie terenu uwzględniające komunikację publiczną - autobusową, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 5,
 - f) ustala się szerokość jezdni - nie więcej niż 1 jezdni z 2 pasami ruchu,
 - g) dopuszcza się sytuowanie detalu urbanistycznego, w tym ogródków gastronomicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: tereny w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, objęte otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) warunki realizacji elementów infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów oraz oświetlenia ustala się zgodnie z § 13;
- 5) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się zgodnie z § 14.

2. Tereny dróg dojazdowych KDD, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i

2KDD, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ulica (droga publiczna) klasy dojazdowej;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 10%,
 - c) wyznacza się 1 rejon lokalizowania szpalerów drzew w pasie drogowym ulicy 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) komunikacja rowerowa zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 4,
 - e) dopuszcza się zagospodarowanie ulicy w formie wspólnej przestrzeni pieszo-jezdnej,
 - f) dopuszcza się sytuowanie detalu urbanistycznego, w tym ogródków gastronomicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: tereny w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, objęte otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) warunki realizacji elementów infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów oraz oświetlenia ustala się zgodnie z § 13;
- 5) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się zgodnie z § 14.

§ 17. Wyznacza się teren placu miejskiego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-PM**, obejmującego część terenu ronda Bitwy pod Gołkowem 1794 r., dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: plac miejski;
- 2) ustala się, że plac jest położony w ciągu ulicy klasy zbiorczej – ul. Pułku IV Ułanów;
- 3) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się wymiary placu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym wyznacza się jedynie południową linię rozgraniczającą placu,
 - b) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - c) wyznacza się rejony lokalizacji szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się zagospodarowanie terenu uwzględniające komunikację publiczną - autobusową, zgodnie z § 11 ust. 5,
 - e) wyznacza się miejsce wymagające specjalnego opracowania posadzki zgodnie z rysunkiem planu i § 8 ust. 6,
 - f) dopuszcza się sytuowanie detalu urbanistycznego, w tym ogródków gastronomicznych oraz ustala się zagospodarowanie uwzględniające intensywny ruch pieszy,
 - g) zakazuje się sytuowania miejsc parkingowych na terenie placu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: tereny w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz objęte otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) warunki realizacji elementów infrastruktury technicznej oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów ustala się zgodnie z § 13;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się zgodnie z § 14.

Rozdział 13 Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 18. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów ulic (dróg publicznych) KD i terenów placów miejskich KD-PM określa się w wysokości 0%.

2. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla pozostałych terenów nie wymienionych w ust. 1, określa się w wysokości 30%.

Rozdział 14 Ustalenia końcowe

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

§ 20. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno.

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

Przewodniczący (-a) Rady Miejskiej w Piasecznie