



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI GŁOSKÓW

sporządził:

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

Opracował zespół firmy BROL Systemy Przestrzenne s.c. w składzie:

dr inż. arch. Małgorzata Hanzl - Członek Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie wpisany
pod numerem WA-360 - główny projektant planu,
mgr Bartłomiej Olczak



UCHWAŁA Nr 462/XIX/2012 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI z dnia 14.03.2012r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 roku Nr 142 poz 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 399/XV/2007 z dnia 14.11.2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i uchwała co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków, zwany dalej planem.

§ 2

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej;



- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.
2. Plan nie ustala wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak dla terenu objętego granicami planu ustaleń w tym zakresie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

§ 4

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące granice obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 2) granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej,
 - 3) granice terenu trasy zabytkowej Grójeckiej Kolejki Dojazdowej.
4. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obowiązujące urządzenia i strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granice stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania od linii elektroenergetycznych SN;
 - 2) granice stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od linii kolejowej.
5. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, zapisane w Dziale II niniejszej uchwały, obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w Rozdziale 2.

Rozdział 2 Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7

Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;



- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych oraz które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt a, czyli usługi, których uciążliwość wykracza poza granice działek budowlanych oraz które są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach o zwiększonym normatywie minimalnej powierzchni działek budowlanych oraz obniżonym wskaźniku intensywności zabudowy;
- 7) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą obejmującą przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku, w tym także podziemnych obiektów kubaturowych, mogących stanowić część budynku, takich jak piwnice, garaże itp., w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów;
- 10) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające położenie ściany budynku od strony przestrzeni publicznych lub dróg wewnętrznych, bez uwzględniania elementów wymienionych w pkt 9;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce do jej powierzchni;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji nadziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego).

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8.

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń niniejszej uchwały jest:

- 1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
- 2) określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych kształtowanej przestrzeni;



- 3) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

§ 9.

Wszystkie działania inwestycyjne realizowane w obszarze objętym planem, a także ich wzajemne powiązania i korelacje, muszą być zgodne z ustaleniami planu.

Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem.

§ 10.

Ustala się na całym obszarze planu:

- 1) lokalizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w Rozdziale 3 oraz wprowadza się lokalizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń Rozdziału 4 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 2) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych;
- 4) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

§ 11.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 12.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MNE**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – oznaczone symbolem przeznaczenia **MNU**;
- 4) tereny usług i zieleni urządzonej – oznaczone symbolem przeznaczenia **U/ZP**;
- 5) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZN**;
- 6) tereny lasów – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZL**;
- 7) tereny wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych – oznaczone symbolem przeznaczenia **WS**

§ 13.

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

- 1) tereny komunikacji kolejowej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KK**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDZ**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDL**;



- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**;
 - 5) tereny publicznych ciągów pieszych i szlaków rowerowych – oznaczone symbolem przeznaczenia **KP**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów uzupełniającej sieci komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu: tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW**.

§14.

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Ustala się odległość minimalną zabudowy od linii rozgraniczających ulic lokalnych oznaczonych symbolem KDL, ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KDD oraz od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW na 5m.
4. Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu.
5. Ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów kolejowych oznaczonych symbolem KK na 20,0 m.
6. Ustala się minimalną odległość zabudowy od granicy kompleksów leśnych zlokalizowanych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na 20m oraz minimalną odległość od pozostałych lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się minimalną odległość zabudowy od linii brzegowej rowów melioracyjnych na 10,0 m.
8. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
 - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) zasada, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów;
 - 4) ustala się wymóg wkomponowania architektury w otaczający krajobraz poprzez:
 - a) zastosowanie dachów stromych: dwuspadowych lub czterospadowych, o równym kącie nachylenia połaci dachowych, wynoszącym od 35° do 45°;
 - b) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na dachach budynków (dachówka lub materiały dachówkopodobne, gont)
 - c) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynków szlachetnych, cegły klinkierowej, drewna i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych.
 - 5) ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe budynków:
 - a) kolorystyka dachów w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu i w odcieniach szarości;
 - b) elewacje budynków w kolorach białym, kremowym, ecru lub w naturalnych, jasnych odcieniach brązu, żółci, a także w naturalnych kolorach cegły, drewna i kamienia naturalnego.



§ 15.

1. Drogi publiczne powinny być realizowane jako reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, itp.
2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 10,0 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie;
 - 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu;
 - 4) w przypadku realizacji podmurówki lub ogrodzenia pełnego nie może być ona wyższa niż 0,6 metra od poziomu terenu i musi posiadać prześwit umożliwiające swobodny spływ wód powierzchniowych i przechodzenie drobnych zwierząt;
 - 5) łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
 - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych;
 - b) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych;
 - 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń z wielkogabarytowych prefabrykatów betonowych;
 - 7) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
 - 8) ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej 1,5 m od linii brzegowej cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

§ 16.

1. Na całym obszarze planu zakazuje się sytuowania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.
2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m².
3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron;
 - 2) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);
 - 3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.
4. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg (wiaty przystankowe) nie może zakłócać ich funkcjonowania.

Ustalenia w zakresie łączenia i podziałów terenów na działki budowlane.

§17.

1. Przyjmuje się możliwość podziału terenów na działki budowlane pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - 1) ustala się wydzielanie nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek zgodnie z rysunkiem planu;



- 3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu powstałych po podziale z zachowaniem innych ustaleń planu;
- 4) nowe granice działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowowydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 5°;
2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych;
 - 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
3. Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w § 11.
4. Dla wydzielania nowych działek budowlanych lub scalenia i podziału nieruchomości należy stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych (ustawa o gospodarce nieruchomościami).
5. Ustala się konieczność wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt 2,
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt 1, poprzez drogi wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 6m lub ustanowienia służebności na nieruchomościach przeznaczonych do zabudowy.
6. W przypadku terenów oznaczonych symbolami „MN” , „MNE” i „MNU” dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. podział na działki w wyniku wytyczenia nowego wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego), pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, w tym wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
7. Nie wskazuje się terenów wymagających obligatoryjnie przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

Zasady ochrony dóbr kultury

§18.

1. Ustala się warunki kształtowania krajobrazu kulturowego obejmujące zasady i ograniczenia dotyczące gabarytów zabudowy, lokalizacji nośników reklamowych, dopuszczalności lokalizowania tymczasowych obiektów, zawarte w ustaleniach ogólnych oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ewid. 61-65/30 i 61-65/31) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami odpowiednio 61-65/30 i 61-65/31. Na obszarze w/w stref ustala się:
 - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszystkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;



- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalni, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
 - 3) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
3. Wskazuje się teren zabytkowej Grójeckiej Kolejki Dojazdowej wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr 1586 – A „Przestrzenny układ komunikacyjny Grójeckiej Kolejki Dojazdowej wraz z budynkami i urządzeniami”. Zachowany układ kolejowy jest elementem krajobrazowym południowego Mazowsza i podlega ochronie na mocy przepisów odrębnych.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

§ 19.

1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu.
2. W granicach Obszaru, o których mowa w ust. 1 obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych obowiązujących dla tego Obszaru.
3. Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych;
 - 2) ustala się ochronę istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych;
 - 3) wyłączeniu spod wymogu ochrony określonego w pkt 2 podlegają drzewa owocowe, drzewa wymagające wycinki ze względów pielęgnacyjnych oraz drzewa znajdujące się na terenach przeznaczonych pod komunikację;
 - 4) odstępianie od ochrony drzew określonej w pkt 2 dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach gdy niemożliwe jest ich wkomponowanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego w nowe zagospodarowanie działki, po uzyskaniu zgody właściwego organu;
 - 5) ustala się zakaz zabudowy od granic lasów i kompleksów leśnych w odległości określonej w **§14 ust. 6.**
4. Ustala się, że na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony urządzeń melioracyjnych:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy od granic rowów i zbiorników wodnych, w odległości określonej w **§14 ust. 7**, oraz zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości określonej w **§15 ust.2 pkt 8**,
 - 2) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru rowów melioracyjnych oraz zasypywania i kanalizowania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
 - 3) dopuszcza się likwidację, przebudowę, w tym poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych, wyłącznie na podstawie pozwolenia wodno – prawnego, za wyjątkiem eksploatacji, konserwacji i remontów w celu zachowania funkcji,
 - 4) dla rurociągów melioracyjnych:
 - a) ustala się ochronę głównych rurociągów melioracyjnych służących prowadzeniu wód drenażowych w kierunku odbiornika, z uwzględnieniem ustaleń ppkt c,
 - b) ustala się nakaz zapewnienia dostępu do rurociągów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację w przypadku awarii skutkującej brakiem odpływu na działce sąsiedniej,
 - c) ustala się nakaz dostosowania terenów do celów budowlanych poprzez



kompleksową przebudowę bądź likwidację systemu melioracyjnego uprzednio lub równoległe z realizacją zabudowy.

5. W celu ochrony wód podziemnych ustala się na całym obszarze planu zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji.
6. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym, energią elektryczną lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi a także wykorzystanie dla celów grzewczych odnawialnych źródeł energii.
7. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem:
 - 1) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
 - 2) przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska.
8. Oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane.
9. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki, z uwzględnieniem potrzeb wynikających z selektywnego składowania odpadów.
10. Określa się minimalne wielkości działek zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
11. Określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
12. W zakresie ochrony zieleni na terenie ulic dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych, związanych z pielęgnacją drzewostanu.

Ustalenia dla obszarów wymagających szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 20.

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania pola elektroenergetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN oraz wskazuje się zasięgi stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN wynoszące po 5 m w każdą stronę od osi linii.
2. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 1 i oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:
 - 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną;
 - 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.
3. Powyższe strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych – wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego – mogą być weryfikowane:
 - 1) zgodnie z procedurami odrębnymi;
 - 2) w wypadku przebudowy linii SN na linie kablowe.



4. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w granicach strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od linii kolejowej oraz ustala się zasięgi stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od linii kolejowej wynoszące po 80 m w każdą stronę od linii rozgraniczającej terenów kolejowych.
5. W celu ochrony zdrowia ludzi przed negatywnym oddziaływaniem komunikacji ustala się:
 - 1) nakaz stosowania w noworealizowanych budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, na terenach sąsiadujących z terenami komunikacji wymienionymi w ust.4, rozwiązań techniczno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach;
 - 2) w przypadku przekroczenia równoważnych poziomów hałasu w środowisku wg wymogów przepisów odrębnych ustala się wprowadzenie ekranów akustycznych, parawanów akustycznych z zieleni lub innych technicznych zabezpieczeń akustycznych.
6. W celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu, stosownie do wymogów wynikających z przepisów odrębnych określa się przeznaczenie terenów jako:
 - 1) MN i MNE – tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) MNU, U/ZP – tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 21.

1. Ustala się podłączenie wszystkich projektowanych i rozbudowywanych obiektów na terenie planu do zbiorczej, zorganizowanej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
2. Ustala się nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.
3. Realizację infrastruktury technicznej należy wykonać wyprzedzająco lub równoległe z realizacją zabudowy.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem, bez konieczności jego zmiany, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
5. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
6. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
7. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych . W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.
8. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym zapewniają drogi/ulice oznaczone symbolami 1.KDZ, 1.KDL (ul. Korczunkowa), 4.KDL (ul.Traktorzystów), 5.KDL (ul.Krótką), 8.KDL (ul. Borkowa) oraz 9.KDL wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
9. W liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.



10. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg układu obsługującego poza jezdniami, tylko na tych drogach klasy lokalnej i dojazdowej, których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi przynajmniej 15,0 m.
11. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników,
12. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym ekstensywnej - 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) usług - 3 miejsca parkingowe / każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.
13. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
14. Ustala się zakaz sadzenia drzew na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej oznaczonej symbolem 1.KK, w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego.
15. Budynek i budowle, drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej w sąsiedztwie przejazdów kolejowych powinny być sytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów kolejowych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie, określone w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 3

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN - 27.MN** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **warunki urbanistyczne**:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
 - 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
 - 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 12,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i komunikacji wewnętrznej;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,4;
 - 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 21;
 - 8) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w §14;



- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **zasady podziału nieruchomości**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17**;
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
 - c) 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej;
 - d) 800 m² dla zabudowy bliźniaczej;
 - 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy wolnostojącej;
 - b) 16 m dla zabudowy bliźniaczej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **wymogi z zakresu ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§18, §19, §20**;
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **zasady obsługi infrastruktury**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 21**;
 - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **28.MN - 42.MN** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **warunki urbanistyczne**:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
 - 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
 - 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 12,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i komunikacji wewnętrznej;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż:
 - a) 0,5 dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - b) 0,6 dla zabudowy szeregowej.
 - 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 21**;
 - 8) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**;



- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **zasady podziału nieruchomości**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17**;
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej;
 - b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
 - c) 400 m² dla zabudowy szeregowej;
 - 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - c) 20 m dla zabudowy wolnostojącej;
 - d) 16 m dla zabudowy bliźniaczej;
 - e) 12 m dla zabudowy szeregowej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **wymogi z zakresu ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§18, §19, §20**;
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **zasady obsługi infrastruktury**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5** oraz **§ 21**;
 - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MNE - 8.MNE** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **warunki urbanistyczne**:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
 - 2) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
 - 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy :
 - a) do 12,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i komunikacji wewnętrznej;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,4;
 - 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 21**;
 - 8) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**;



- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **zasady podziału nieruchomości**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17**;
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1500m²;
 - 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20m.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące wymagania **z zakresu ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§18, §19, §20**;
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **zasady obsługi infrastruktury**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5 oraz § 21**;
 - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 25.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MNU – 13.MNU** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **warunki urbanistyczne**:
 - 1) Dla terenów od 1 MNU do 7 MNU ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług w formie wolnostojącej lub wbudowanych w budynek mieszkalny z uwzględnieniem ustaleń pkt 3,
 - 2) Dla terenów od 8 MNU do 13 MNU ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej oraz usług w formie wolnostojącej lub wbudowanych w budynek mieszkalny z uwzględnieniem ustaleń pkt 3,
 - 3) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy,
 - 4) w terenach od 1.MNU do 5.MNU dopuszcza się lokalizację usług publicznych,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 12,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
 - 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i komunikacji wewnętrznej,
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,6,
 - 8) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 21**,
 - 9) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**;
 - 10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.



3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **zasady podziału nieruchomości**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17**;
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej;
 - b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
 - c) 400 m² dla zabudowy szeregowej;
 - 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy wolnostojącej;
 - b) 16 m dla zabudowy bliźniaczej;
 - c) 12 m dla zabudowy szeregowej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące wymagania **z zakresu ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§18, §19, §20**;
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **zasady obsługi infrastruktury**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5** oraz **§ 21**;
 - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14. MNU** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
2. Dla terenu, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **warunki urbanistyczne**:
 - 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej oraz usług w formie wolnostojącej lub wbudowanych w budynek mieszkalny z uwzględnieniem ustaleń pkt 2,
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny wolnostojący, ,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 12,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
 - 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0 m, z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy oraz ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony ulic i komunikacji wewnętrznej,
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,6,
 - 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 21**,
 - 7) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**;
 - 8) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **zasady podziału nieruchomości**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17**;



- 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1500 m²;
- 3) szerokość frontu nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące wymogi **z zakresu ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§18, §19, §20**;
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **zasady obsługi infrastruktury**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5** oraz **§ 21**;
 - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci.

§ 27.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U/ZP** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny usług nieuciążliwych i zieleni urządzonej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **warunki urbanistyczne**:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
 - 2) ustala się lokalizację zabudowy usługowej nieuciążliwej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub wbudowanej w budynek usług, z zastrzeżeniem że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) do 12,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje oraz kondygnacja poddasza użytkowego);
 - b) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy 0,4;
 - 6) ustala się zasady kształtowania zabudowy określone w **§14**;
 - 7) ustala się zagospodarowanie niezabudowanej części terenów jako zieleni urządzonej i terenowych urządzeń sportu i rekreacji.
 - 8) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **zasady podziału nieruchomości**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§17**;
 - 2) nowotworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 2000m².
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące wymogi **z zakresu ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **§18, §19 i §20**;
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **zasady obsługi infrastruktury**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami **Rozdział 4 i 5** oraz **§ 21**;



- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg klasy drogi lokalnej lub dojazdowej, wskazanych na rysunku planu;
- 3) infrastruktura techniczna z istniejących i projektowanych sieci
- 4) ustala się obowiązek zabezpieczania odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach własnej działki - wg wskaźnika określonego w § 21.

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZN, 2.ZN i 3.ZN** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **warunki urbanistyczne**:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy tymczasowej w postaci kiosków, straganów, wiat, garaży;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń terenowych, ciągów pieszych.
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **zasady podziału nieruchomości**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami §17;
 - 2) ustala się minimalną wielkość działki w wyniku podziału na 300m².
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące wymogi **z zakresu ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20;
 - 2) ustala się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych bez konieczności zmiany planu;
 - 4) ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni łąkowej, krzewów i drzew;
 - 5) w przypadku nasadzeń postuluje się stosowanie gatunków rodzimych przystosowanych do istniejących warunków siedliskowych.

§ 29.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZL – 8.ZL** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **warunki urbanistyczne**:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy tymczasowej w postaci kiosków, straganów, wiat, garaży;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń terenowych i ciągów pieszych.
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące wymogi **z zakresu ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:
 - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20;
 - 2) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;
 - 3) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych zgodnie z planami urządzania lasów.

§ 30.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.WS – 13.WS** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe i rowy melioracyjne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące **warunki urbanistyczne**:
 - 1) wszelkie zagospodarowanie terenów może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;



- 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące wymogi **z zakresu ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
 - 1) zgodnie z ustaleniami §18, §19, §20.

Rozdział 4 Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 31.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi: zbiorcza oraz lokalne i dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
2. Drogi zbiorcza, lokalne i dojazdowe, a także publiczny ciąg pieszy tworzą publiczny układ komunikacyjny.
3. Drogi wewnętrzne tworzą wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny.
4. W obszarze planu ustala się następujące publiczne ciągi komunikacyjne:

I.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]	inwestycja o znaczeniu lokalnym (pl) lub ponad-lokalnym (pp)
1.	istniejąca/projektowana	1.KDZ	zbiorcza	20 – w granicach planu pas o szerokości około 9-13m	Pp
2.	istniejąca/projektowana ul. Korczunkowa	1.KDL	lokalna	15 – w granicach planu pas o szerokości około 10m	Pp
3.	istniejące/projektowane	2.KDL , 3.KDL, 4.KDL	lokalne	15	PI
4.	projektowana	5.KDL	lokalna	12	Pp
5.	istniejąca ul.Krótką	6.KDL	lokalna	15	Pp
6.	projektowana	7.KDL	lokalna	15	PI
7.	istniejąca/projektowana	8.KDL	lokalna	15	PI
8.	istniejąca/projektowana ul. Borkowa	9.KDL	lokalna	12 - w granicach planu pas o szerokości 8m	Pp
9.	istniejąca/projektowana ul. Borkowa	10.KDL	lokalna	15 - w granicach planu pas o szerokości 11m	Pp
10.	istniejąca/projektowana	11.KDL	lokalna	12 - w granicach planu pas o szerokości 6m	Pp
11.	istniejąca ul. Traktorzystów	12.KDL	lokalna	12	Pp
12.	istniejąca/projektowana	1.KDD	dojazdowa	10	PI
13.	istniejąca/projektowana	2.KDD	dojazdowa	12-20	PI
14.	istniejąca/projektowana ul.Kraski	3.KDD	dojazdowa	12	PI
15.	istniejąca/projektowana ul.Korczunkowa	4.KDD	dojazdowa	12	Pp



MIASTO I GMINA PIASECZNO
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Głusków

16.	projektowana	5.KDD	dojazdowa	10	PI
17.	istniejąca/ projektowana	6.KDD	dojazdowa	10	PI
18.	projektowana	7.KDD	dojazdowa	10	PI
19.	projektowane	8.KDD, 9.KDD	dojazdowe	10	PI
20.	istniejące/ projektowane	10.KDD, 11.KDD, 12.KDD	dojazdowe	10	PI
21.	istniejąca/ projektowana	13.KDD	dojazdowa	12	PI
22.	projektowane	14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD	dojazdowe	10	PI
23.	istniejąca/ projektowana	19.KDD	dojazdowa	10	PI
24.	istniejąca	20.KDD	dojazdowa	10	PI
25.	istniejąca/ projektowana	21.KDD	dojazdowa	10	PI
26.	istniejąca/ projektowana ul.Karmazynowa	22.KDD	dojazdowa	10	PI
27.	istniejące/ projektowane	23.KDD, 24.KDD	dojazdowe	10	PI
28.	istniejąca/ projektowana	25.KDD	dojazdowa	15	PI
29.	istniejąca/ projektowana ul.Karmazynowa	26.KDD	dojazdowa	10	PI
30.	istniejąca/ projektowana	27.KDD	dojazdowa	15	PI
31.	istniejąca/ projektowana ul.Sarmacka	28.KDD, 29.KDD	dojazdowa	10	PI
32.	istniejąca/ projektowana	30.KDD	dojazdowa	10	PI
33.	istniejąca/ projektowana ul.Kasztelańska	31.KDD	dojazdowa	10	PI
34.	istniejąca/ projektowana ul.Żoły	32.KDD	dojazdowa	10	PI
35.	istniejąca/ projektowana	33.KDD	dojazdowa	12	PI
36.	istniejąca/ projektowana	34.KDD	dojazdowa	15	PI
37.	istniejąca/ projektowana ul. Traktorzystów	35.KDD	dojazdowa	10	Pp
38.	projektowany	1.KP	publiczny ciąg pieszy i rowerowy	4	PI

5. W obszarze planu ustala się wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następujące wewnętrzne ciągi komunikacyjne:

l.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]
1.	projektowane	1.KDW, 2.KDW	wewnętrzne	8
2.	istniejąca	3.KDW	wewnętrzna	8 z placem do zawracania
3.	istniejące	4.KDW, 5.KDW, 6.KDW	wewnętrzne	8



4.	projektowana	6.KDW	wewnętrzna	8 z placem do zawracania
5.	projektowana	7.KDW	wewnętrzna	10
6.	istniejąca ul.Derkacza	8.KDW	wewnętrzna	8
7.	istniejąca	9.KDW	wewnętrzna	8
8.	istniejąca	10.KDW	wewnętrzna	12
9.	istniejąca	11.KDW	wewnętrzna	8 z placem do zawracania
10.	istniejąca	12.KDW	wewnętrzna	8 z placem do zawracania
11.	istniejąca/ projektowana	13.KDW	wewnętrzna	6
12.	projektowana	14.KDW	wewnętrzna	8 z placem do zawracania
13.	istniejąca/ projektowana	15.KDW	wewnętrzna	6 z placem do zawracania
14.	istniejąca	16.KDW	wewnętrzna	8
15.	istniejąca	17.KDW	wewnętrzna	6 - 8, zgodnie z rysunkiem planu
16.	projektowana	18.KDW	wewnętrzna	6
17.	projektowana	19.KDW	wewnętrzna	8 z placem do zawracania
18.	istniejąca/ projektowana	20.KDW	wewnętrzna	8 z placem do zawracania
19.	projektowana	21.KDW	wewnętrzna	8
20.	projektowane	22.KDW, 23.KDW	wewnętrzne	8 z placem do zawracania
21.	istniejąca/ projektowana	24.KDW	wewnętrzna	8
22.	istniejąca	25.KDW	wewnętrzna	6
23.	istniejąca	26.KDW	wewnętrzna	6
24.	istniejące/ projektowane	27.KDW, 28.KDW	wewnętrzne	8 z placem do zawracania
25.	istniejąca/ projekt. ul.Miła	29.KDW	wewnętrzna	6 z placem do zawracania
26.	istniejąca/ projektowana	30.KDW	wewnętrzna	8 z placem do zawracania
27.	istniejąca ul.Konduktorska	31.KDW	wewnętrzna	8
28.	istniejąca/ projektowana ul. Konduktorska	32.KDW	wewnętrzna	8
29.	projektowana	33.KDW	wewnętrzna	8 z placem do zawracania
30.	projektowane	34.KDW, 35.KDW, 36.KDW	wewnętrzne	8

§ 32.

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Zaleca się lokalizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi 7.KDD, 15.KDD i w ramach ciągu pieszo-rowerowego 1.KP oraz dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w pozostałych ulicach, zgodnie z **§ 21, pkt 9**.
3. Ustala się lokalizację placów do zawracania na zakończeniach istniejących dróg wewnętrznych 12.KDW, 14.KDW, 22.KDW, 29.KDW, 30.KDW, 31.KDW i 32.KDW oraz na zakończeniach projektowanych dróg wewnętrznych 1.KDW, 6.KDW, 10.KDW, 16.KDW, 21.KDW, 24.KDW, 25.KDW, 35.KDW zgodnie z rysunkiem planu.
4. W liniach rozgraniczających dróg 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 7.KDL, 8.KDL i 34.KDD ustala się nasadzenia szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych (o drogach publicznych).

§ 33.



1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej.
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po uprzednim podczyszczeniu, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy.

§ 34.

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami §21.

Rozdział 5 Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 35.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i ochrony przeciwpożarowej) z gminnej sieci wodociągowej, z istniejącej SUW Głusków.
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Lokalizację awaryjnych studni publicznych dopuszcza się na terenie całego planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

Kanalizacja

§ 36.

1. Ustala się odprowadzenie ścieków i wód opadowych do gminnej sieci kanalizacyjnej, odprowadzającym ścieki do oczyszczalni w Głuskowie.
2. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
3. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki, bez oczyszczenia. Dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód z działek w ilości nie większej niż ze zlewni naturalnej do sieci odwodnieniowej;
 - 2) z dróg publicznych i wewnętrznych, terenów usługowych i parkingów siecią kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po podczyszczeniu, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt 2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
 - 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
4. Ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań na urządzeniach melioracyjnych.



5. Ustala się nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.
6. Ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu.

Elektroenergetyka

§ 37.

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych linii, a także poprzez przebudowę, modernizację i wymianę istniejących stacji rozdzielczych oraz budowę nowych stacji, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego,
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego, a także dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
6. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym.
8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.
10. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.
11. Ustala się nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

Gazownictwo

§ 38.

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.



2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
6. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
7. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
8. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzęt budowlany i samochody.
9. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

Gospodarka odpadami

§ 39.

1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.
2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Zaleca się selektywną zbiórkę odpadów poprzez lokalizację na każdej działce czterech typów pojemników na odpady i surowce wtórne (odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, odpady niebezpieczne).

Ciepłownictwo

§ 40.

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

Telekomunikacja

§ 41.

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy usługowej i produkcyjnej w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Ustala się rezerwy terenu w postaci pasa o szerokości 2m dla lokalizacji sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic.
3. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.



4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 6 **Ustalenie stawki procentowej oraz wartości wzrostu nieruchomości**

§ 42.

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 25 % dla terenów oznaczonych symbolami MNU;
- 2) 20 % dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNE i U/ZP;
- 3) 1 % dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW, KP, ZL, ZN oraz WS.

Rozdział 7 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 43.

Do czasu realizacji nowego zagospodarowania, zgodnego z zapisami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę, rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych,
- 2) zachowanie rolniczego użytkowania terenów do czasu realizacji funkcji docelowej.

§ 44.

Na obszarze określonym w § 2 traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Głusków, przyjęty Uchwałą Nr 52/VI/99 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20.01.1999 roku.

§ 45.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 46.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

§ 47.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej



Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 402/XVII/2012.z dnia 18.01.2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi GŁOSKÓW .

Zgodnie z art.1 i 2 oraz art. 27 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę Nr 399/XV/2007 z dnia 14.11.2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Głusków. Po przeprowadzeniu procedury planistycznej zgodnie z art.17 w/w ustawy proponuje się podjęcie powyższej uchwały. Zgodnie z art. 42 pkt.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późniejszymi zmianami) podaję do wiadomości informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu :

- I Stosownie do art. 17 pkt. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „*Kurier Południowy*” nr 48 (227) z dnia 21 grudnia 2007 r. oraz poprzez obwieszczenia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 od dnia ogłoszenia . W odpowiedzi wpłynęło 5 wniosków do projektu planu . Wnioski w większości dotyczyły zmian ustaleń obowiązującego planu miejscowego Głusków IA, IB w zakresie zmian układu komunikacyjnego , zmian nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zmiany przeznaczenia działek.
- II Stosownie do art. art. 17 pkt.10 i 11 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie lokalnej „*Kurier Południowy*” nr 5 (328)/W1 z dnia 5 lutego 2010 r., poprzez obwieszczenia oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 16.02 do 18.03.2010 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 09.04.2010 r. W odpowiedzi wpłynęło 26 uwag do projektu planu . Uwagi dotyczyły zmian w proponowanym układzie komunikacyjnym , dopuszczenia realizacji szamb i studni do czasu oraz dopuszczenia usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej . Uwzględniono uwagi w zakresie zmian w lokalnym układzie komunikacyjnym , które miałyby służyć prawidłowej obsłudze komunikacyjnej , oraz dopuszczenia usług w przypadku , gdy jest to zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno. Z uwagi na konieczność uwzględnienia założeń studium koncepcji komunikacyjnej dla gminy Piaseczno firmy ARUP zdecydowano o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu . Ogłoszenie w tej sprawie ukazało się w prasie lokalnej „*Kurier Południowy*” nr 19 (390)/W1 z dnia 20 maja 2011 r. oraz na stronie internetowej Miasta i Gminy Piaseczno www.piaseczno.eu .Termin ponownego wyłożenia do publicznego wglądu ustalono od 1 czerwca do 6 lipca 2011 r. Uwagi zbierano do 1 sierpnia 2011 r. W odpowiedzi wpłynęło 13 uwag do projektu planu z zakresu zmian w lokalnym układzie komunikacyjnym, sprzeciwu dotyczącemu dopuszczenia usług wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej oraz przeznaczenia działek pod tereny leśne .



MIASTO I GMINA PIASECZNO
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Głusków