

**UCHWAŁA nr 117/VII/2011**  
**RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**  
**z dnia 20.04.2011 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłos**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr 110VII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27 marca 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłos, uchwały nr 250/XIII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie zmiany uchwały nr 110/VII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 27 marca 2003 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłos, uchwały nr 498/XXIII/2004 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 maja 2004 roku w sprawie sprostowania i zmiany uchwały nr 250/XIII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 sierpnia 2003 roku oraz uchwały nr 62/V/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2011 roku w sprawie zmiany uchwały nr 250/XIII/03 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 sierpnia 2003 roku, Rada Miejska w Piasecznie stwierdza zgodność niniejszego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Piaseczno i uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłos – część 1 dla obszaru ograniczonego:
  - 1) od północy granicą administracyjną wsi Złotokłos, wschodnią stroną ulicy Stanisława Kostki, południową stroną ulicy Runowskiej oraz granicą administracyjną wsi Złotokłos, z wyłączeniem części obszaru ograniczonego: północno – wschodnią granicą administracyjną wsi Złotokłos, granicą zachodnią i północno zachodnią brzegu rzeki Głoskówki, północno wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Mrokowskiej oraz północno zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Piaseczyńskiej;
  - 2) od wschodu granicą administracyjną wsi Złotokłos, południową stroną ulicy Rzecznej, wschodnią stroną ulicy Świerkowej, północną stroną ulicy 3-go Maja, granicą administracyjną wsi Złotokłos, linią przebiegającą pomiędzy działkami nr ew. 682/2, 683/5 i 684/1, 684/2, 684/3 oraz zachodnią stroną ulicy Uroczej;
  - 3) od południa granicą administracyjną wsi Złotokłos;
  - 4) od wschodu granicą administracyjną wsi Złotokłos.
2. Objęte niniejszą uchwałą ustalenia w granicach terenów określonych na rysunku planu zwane są dalej planem.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu pokazuje granice obszaru objętego planem;
  - 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały.

**§2**

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu wskazują elementy objęte ochroną na mocy przepisów odrębnych:
  - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 2) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu pokrywająca się z granicą strefy ochrony urbanistycznej;
  - 4) stanowisko archeologiczne;
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) granica obszaru objętego planem, będąca jednocześnie granicą części 1 obszaru objętego planem;
  - 3) granica części 1 obszaru objętego planem;
  - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) granice cieków wodnych położonych pod ciągami komunikacyjnymi;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 7) linia energetyczna 220 kV wraz z granicami strefy uciążliwości;
  - 8) linie energetyczne 110 kV wraz z granicami strefy uciążliwości;
  - 9) granica bezpośredniej strefy ochronnej cmentarza;
  - 10) granica pośredniej strefy ochronnej cmentarza;
  - 11) granica strefy ochronnej konserwatorskiej;
  - 12) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami **MN**;
  - 13) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych – oznaczone symbolami **MNLz1**, **MNLz2**;
  - 14) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolami **MN/U**;
  - 15) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami **U/MN**;
  - 16) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami **U1**, **U2**, **U3**, **U4**;
  - 17) teren usług oraz zieleni parkowej – oznaczony symbolem **U/ZP1**;
  - 18) tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty i nauki – oznaczone symbolem **UO**;
  - 19) teren zabudowy usługowej i produkcyjnej – oznaczony symbolem **UP1**;
  - 20) teren zabudowy usługowej oraz składów i magazynów – oznaczony symbolem **UP2**;
  - 21) tereny zabudowy usługowej oraz składów, baz i magazynów – oznaczone symbolami **UP3**, **UP4**;
  - 22) teren przestrzeni publicznej urządzonej – oznaczony symbolem **ZPU**;
  - 23) teren zieleni parkowej – oznaczony symbolem **ZP1**;
  - 24) tereny zieleni parkowo – rekreacyjnej – oznaczone symbolami **ZP2**;
  - 25) teren zieleni i usług sportu – oznaczony symbolem **ZP/US**;
  - 26) tereny trwałych użytków zielonych – oznaczone symbolami **RZ**;
  - 27) tereny leśne – oznaczone symbolami **ZL**;
  - 28) tereny wód powierzchniowych – wody stojące – oznaczone symbolami **WSS**;
  - 29) tereny wód powierzchniowych – wody płynące – oznaczone symbolami **WSR1**, **WSR2**;
  - 30) teren ujęcia wody wraz z rezerwą – oznaczony symbolem **W**;
  - 31) teren kolejowy – oznaczony symbolem **KK**;
  - 32) tereny dróg publicznych – ulica ekspresowa, oznaczona symbolami **KDs**;
  - 33) tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze, oznaczone symbolami **KDz**;
  - 34) tereny dróg publicznych – ulice lokalne, oznaczone symbolami **KDL**;
  - 35) tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe, oznaczone symbolami **KDd**;
  - 36) teren dróg publicznych – ciąg pieszy, oznaczony symbolem **KDP**;
  - 37) teren dróg publicznych – parking publiczny, oznaczony symbolem **KDPP**;
  - 38) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami **KDW**.
4. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) oś i jezdnia ulicy;
  - 2) kierunek przebiegu tras komunikacyjnych poza obszarem objętym planem;
  - 3) granice użytków leśnych, na których obowiązuje zakaz zabudowy, a które znajdują się na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
  - 4) granice obszarów objętych dotychczas obowiązującymi planami;
  - 5) linie rozgraniczające ulic, biegnących poza obszarem objętym planem;
  - 6) granice użytków;
  - 7) symbole użytków;
  - 8) numery działek ewidencyjnych;
  - 9) linia energetyczna 220 kV;
  - 10) linia energetyczna 110 kV.
5. Symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno – wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu mają charakter informacyjny.

### §3

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi, dóbr materialnych; usługi mogą występować jako:
  - a) nieuciążliwe – to jest usługi o charakterze bytowym, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – pod warunkiem, że nie powodują wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego prowadzący usługi ma tytuł prawny – prowadzenie usług nieuciążliwych nie może powodować wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego;
  - b) o ograniczonej uciążliwości – to jest nie spełniające wyżej wymienionych wymogów lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, to znaczy będące przedsięwzięciami dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – pod warunkiem, że ich uciążliwość jest ograniczona do granic działki budowlanej;
  - c) uciążliwe – to jest mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 4) usługach kultu religijnego – należy przez to rozumieć wszelką religijną działalność w tym związaną z organizacjami społeczności wyznaniowej i samopomocą w ramach tej społeczności oraz edukacja wyznaniową;
- 5) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczanych prawem norm hałasu, wibracji i pól elektromagnetycznych oraz przekroczenie dopuszczanych prawem norm dotyczących wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, wód, gleby, ziemi;
- 6) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o przeznaczeniach jednoznacznie określonych właściwym sobie symbolem, zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć ustalony w planie pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 9) gabarytach zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku;
- 10) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik, wyrażający stosunek powierzchni całkowitej budynków zrealizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 11) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym;
- 12) zabudowy kubaturowej – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej albo przeznaczoną pod naziemne obiekty budowlane w stanie wykończonym, obejmującą łącznie:
  - a) powierzchnię zabudowy budynków wyznaczoną ich konturem,
  - b) powierzchnię zabudowy obiektów małej architektury, wyznaczoną ich konturem,
  - c) powierzchnię utwardzoną, nie zapewniającą naturalnej roślinności pod dojściami i dojazdami do budynków i obiektów małej architektury,
- 14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyłącznie nawierzchnię ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, do powierzchni biologicznej nie wlicza się powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność;
- 15) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) wymianie – należy przez to rozumieć realizację zabudowy o takim samym przeznaczeniu, parametrach i wskaźnikach jak zabudowa, która uległa rozbiórce, bez konieczności lokalizowania jej w miejscu powstałym po tej rozbiórce;
- 17) terenie komunikacji – należy przez to rozumieć teren komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną;
- 18) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 19) obszarach i obiektach prawnie chronionych – należy przez to rozumieć:
  - a) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
  - b) stanowisko archeologiczne;
- 20) strefach uciążliwości – należy przez to rozumieć ustanowione w planie strefy, w których oddziaływanie istniejących i projektowanych obiektów i terenów stanowi uciążliwość dla terenów sąsiednich, w szczególności strefami takimi są:
  - a) strefy oddziaływania pól elektromagnetycznych od linii elektroenergetycznych,
  - b) strefy oddziaływania hałasu od dróg publicznych,
  - c) strefy ochronne cmentarza.

#### §4

1. Plan ustala realizację obiektów i funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 2.
2. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem można lokalizować zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym), w zakresie budowy i utrzymywania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacji bazowych telefonii komórkowej.

3. Ustala się, że zakazy dotyczące lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, jak również nakazy ograniczenia uciążliwości do granic działki budowlanej nie dotyczą inwestycji celu publicznego.
4. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych; lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
5. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MNLz1, MNLz2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych;
  - 3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - 4) U/MN – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 5) U1, U2, U3, U4 – tereny zabudowy usługowej;
  - 6) U/ZP1 – teren usług oraz zieleni parkowej;
  - 7) UO – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty i nauki;
  - 8) UP1 – teren zabudowy usługowej i produkcyjnej;
  - 9) UP2 – teren zabudowy usługowej oraz składów i magazynów;
  - 10) UP3, UP4 – tereny zabudowy usługowej oraz składów, baz i magazynów;
  - 11) ZPU – teren przestrzeni publicznej urządzonej;
  - 12) ZP1 – teren zieleni parkowej;
  - 13) ZP2 – tereny zieleni parkowo – rekreacyjnej;
  - 14) ZP/US – teren zieleni i usług sportu;
  - 15) RZ – tereny trwałych użytków zielonych;
  - 16) ZL – tereny leśne;
  - 17) WSS – tereny wód powierzchniowych – wody stojące;
  - 18) WSR1, WSR2 – tereny wód powierzchniowych – wody płynące;
  - 19) W – teren ujęcia wody wraz z rezerwą;
  - 20) KK – teren kolejowy;
  - 21) KD – tereny komunikacji.
7. Dla terenów komunikacji ustala się następujący podział:
  - 1) KDS – tereny dróg publicznych – ulica ekspresowa;
  - 2) KDZ – tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze;
  - 3) KDL – tereny dróg publicznych – ulice lokalne;
  - 4) KDD – tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe;
  - 5) KDP – teren dróg publicznych – ciąg pieszy;
  - 6) KDPP – teren dróg publicznych – parking publiczny;
  - 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
8. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu. Wszelka nowa zabudowa musi być lokalizowana zgodnie z tymi liniami. Odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających określa rysunek planu.
9. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
  - 1) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów;
  - 2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, związanych z infrastrukturą, jak maszty, anteny, wiatraki elektrowni wiatrowych oraz innych obiektów o podobnym charakterze, a także dla nie będących budynkami obiektów sportowych;

- 3) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kątach nachylenia połaci w granicach od 20° do 45°, z wyjątkiem terenów dla których ustalenia szczegółowe przewidują inną możliwość;
  - 4) ustala się, że kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być mniejszy niż 20° i nie może być większy niż 45°, ograniczenie kąta nachylenia nie dotyczy płaszczyzn drugorzędnych w dachach wielospadowych;
  - 5) dopuszcza się inne rozwiązania dachów dla budynkach gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
  - 6) dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynieryjnej, oraz zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury;
10. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działki budowlanej, z wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe przewidują inną możliwość.
  11. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów dla poszczególnych funkcji:
    - 1) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca postojowo – garażowe na jeden lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym;
    - 2) zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
    - 3) usług oświaty – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku;
    - 4) usług kultu i usług publicznych 14 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
    - 5) produkcji – 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 35 miejsc postojowych na każdych 100 zatrudnionych.
  12. Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu.
  13. Ustala się, że w przypadku realizacji na działce zabudowy usługowo – mieszkaniowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.
  14. W przypadku budynków i obiektów, powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu dopuszcza się:
    - 1) remonty i przebudowę, także w sytuacji:
      - a) jeśli ich usytuowane są niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu,
      - b) jeśli ich wysokość jest niezgodna z parametrami określonymi dla terenów, na których się znajdują;
    - 2) rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
      - a) nie spowoduje ona przekroczenia parametrów określonych ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
      - b) w przypadku budynków i obiektów usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, rozbudowa nie spowoduje przybliżenia budynku czy obiektu do drogi publicznej;
    - 3) przy rozbudowie, przebudowie i nadbudowie zachowanie istniejących kątów nachylenia połaci dachowych.
  15. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone dla poszczególnych terenów w Rozdziale II – ustalenia szczegółowe – których wydzielenie nastąpiło przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (podziału istniejącej działki w wyniku wytyczenia układu komunikacyjnego wyznaczonego na rysunku planu), a także gdy granice działki wynikają z linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno (dotyczy terenów **59MN** i **21MN/U**) pod warunkiem zachowania ustalonego planem wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

## §5

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się możliwość podziału oraz scalenia w celu dokonania podziału, istniejących w dniu uchwalenia planu działek ewidencyjnych przy uwzględnieniu zasad wynikających z ustaleń planu i pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach i wymiarach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, w przypadku:
    - a) powiększania wydzieloną działką sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych,
    - b) w celu lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
    - c) jeśli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane ustaleniami niniejszego planu,
    - d) gdy granica działki wynika z linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno (dotyczy terenów **59MN** i **21MN/U**);
  - 3) dopuszcza się przydzielenie części terenów oznaczonych symbolami **RZ** do nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach sąsiednich z zastrzeżeniem:
    - a) zakazuje się zabudowy przydzielonych części,
    - b) ustala się dla przydzielonych części nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 90%;
  - 4) ustala się, że minimalne powierzchnie działek dla poszczególnych terenów określają przepisy szczegółowe;
  - 5) ustala się kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
    - a) w przypadku scalenia sąsiednich działek dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta,
    - b) w przypadku całkowicie nowych podziałów kąt nie może różnić się więcej niż  $10^0$  w stosunku do istniejących na danym terenie podziałów, z wyjątkiem terenów, dla których ustalenia szczegółowe przewidują inną możliwość;
  - 6) ustala się, że wymagania dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek powstałych, w wyniku podziałów dokonanych przed uchwaleniem niniejszego planu;
  - 7) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu działki dla działek, których szerokość mieści się w parametrach wymaganego frontu, a których geometria powoduje, że odcinek przylegający do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę, jest mniejszy niż wymagana minimalna wielkość.
- 2.** Ustala się następujące zasady wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego:
- 1) ulice wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
  - 2) szerokość wydzielanych ulic wewnętrznych nie powinna być mniejsza niż 5 m;
  - 3) dla ulic wewnętrznych w formie sięgacza, obsługującego więcej niż 4 działki i o długości przekraczającej 50 m ustala się obowiązek wykonania zawrotki, która nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12, 5 m X 12,5 m;
  - 4) w przypadku wydzielenia zawrotki dopuszcza się uznanie jako frontu działki pełnego wymiaru tej jej granicy, która przylega do zawrotki.

## §6

Ustala się, następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że elementami zagospodarowania przestrzennego, których cechy wymagają ochrony są:
  - a) regularny, ale nie schematyczny układ ulic,
  - b) oś kompozycyjną, łączącą przystanek kolejowy z zabytkowym założeniem parkowym (ulica 3-go Maja),
  - c) wykształcające się centrum w okolicy przystanku kolejowego,

- d) zabudowa na stosunkowo dużych, zadrzewionych bądź zalesionych działkach,
  - e) rowy melioracyjne i oczka wodne;
- 2) ustala się ochronę i kontynuację istniejącego układu poprzez:
- a) wzmocnienie znaczenia ulicy 3-go Maja przez przeznaczenie działek z nią sąsiadujących pod usługi jako funkcję łączoną z funkcją mieszkaniową,
  - b) powstanie ciągów pieszych w oparciu o ważniejsze rowy melioracyjne, w tym ciągu pieszego łączącego centrum z terenem oświaty i boiskiem,
  - c) wyodrębnienie przestrzeni publicznych powiązanych z podstawowymi ciągami pieszymi,
  - d) wzmocnienie funkcji terenów kolejowych przez ich częściowe przeznaczenie pod usługi obsługujące zarówno mieszkańców jak i turystów,
  - e) wykorzystanie terenów położonych przy zbiornikach wodnych do celów turystycznych, z założeniem uruchomienia zabytkowej linii kolejowej;
- 3) ustala się:
- a) nakaz dostosowania usytuowania obiektów małej architektury do wymagań ochrony wartościowych pojedynczych drzew,
  - b) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb oraz prowadzenia robót ziemnych w promieniu co najmniej 1,5 m od pni pojedynczych drzew i ich skupisk,
  - c) zakaz lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i na obiektach małej architektury,
- 4) ustala się, że tymczasowe obiekty handlowo – usługowe mogą być lokalizowane na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **MN**, dla których ustala się zakaz lokalizacji tego typu obiektów. Ustala się, że tymczasowe obiekty handlowo – usługowe powinny mieć cechy, parametry i wskaźniki analogiczne do obiektów znajdujących się w ich sąsiedztwie;
- 5) ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
- a) ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - b) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m powinny być cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
  - c) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
  - d) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 m od poziomu terenu,
  - e) ogrodzenie powinno być ażurowe powyżej cokołu, z zastrzeżeniem pkt.8,
  - f) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6 m,
  - g) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
  - h) dla terenów położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami **KDz** oraz terenów kolejowych oznaczonych symbolem **KK**, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń o których mowa w pkt 5g,
  - i) maksymalna wysokość ogrodzeń, o których mowa w pkt 5h nie może przekraczać 3,0 m od poziomu terenu,
  - j) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
  - k) ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej 1,5 m od górnej krawędzi skarp rowów melioracyjnych oraz od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami **WSR** i **WSS**.



## §7

1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i granicę . Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu, na których obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i w dokumentach powołujących te obszary.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) ustala się ochronę i utrzymanie istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym oraz zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym nie wyłączonych z produkcji leśnej lasów, pojedynczych drzew oraz zadrzewień, z zastrzeżeniem:
    - a) wyłączeniu spod ochrony określonej w ust. 3 podlegają drzewa owocowe, drzewa stwarzające zagrożenie dla życia i bezpieczeństwa człowieka oraz drzewa znajdujące się na terenach przeznaczonych pod komunikację,
    - b) odstąpienie od ochrony drzew określonej w ust. 3 dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, to znaczy jeśli nie jest możliwe zagospodarowanie działki z zachowaniem pełnego drzewostanu oraz po wydaniu stosowanego zezwolenia przez właściwy organ;
  - 2) ustala się dla działek leśnych i zadrzewionych, obowiązek dokonania inwentaryzacji zieleni przed przygotowywaniem projektu budowlanego;
  - 3) wskazuje się na obszarze objętym planem granicę strefy ochronnej ujęcia wody ograniczoną do granic działki, na której zlokalizowano ujęcie;
  - 4) ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
  - 5) ustala się ochronę cieków wodnych – rzeki Głoskówki i Kanału Złotokłós zgodnie z Rozdziałem II – ustalenia szczegółowe;
  - 6) ustala się, że wymagania dotyczące powierzchni biologicznie czynnej odnoszą się do działki budowlanej;
  - 7) przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko 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, powyższy obowiązek nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
3. W przypadku gdy w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar lub obiekt zostanie uznany za podlegający szczególnej formie ochrony w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody to wszelkie prace na obszarze lub przy obiekcie oraz w strefie niezbędnej do ich ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.
4. W przypadku gdy w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar zostanie uznany za obszar ograniczonego użytkowania, to wszelkie prace na tym obszarze wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.

## §8

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu następujących uciążliwości:
  - 1) linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220 kV;
  - 2) linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
  - 3) linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
  - 4) tras komunikacyjnych ruchu szybkiego;
  - 5) cementarza.
2. Na terenach położonych w zasięgu uciążliwości linii elektroenergetycznych:
  - 1) zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach technologicznych tych linii;
  - 2) ustala się, że zasięg strefy szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych:
    - a) wysokiego napięcia 220 kV wynosi po 34 m w każdą stronę od osi linii,

- b) wysokiego napięcia 110 kV wynosi po 19 m w każdą stronę od osi linii,
  - c) średniego napięcia wynosi po 5 m w każdą stronę od osi linii;
  - 3) dopuszcza się weryfikowanie ustalonych stref w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
3. Na terenach położonych w zasięgu możliwego oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych:
- 1) zakazuje się lokalizowania budynków oświaty i służby zdrowia;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość;
  - 3) ustala się, że zasięg stref możliwego oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych wynosi:
    - a) drogi ekspresowej po 150 m, licząc w każdą stronę od linii rozgraniczających,
    - b) ulic zbiorczych KDz – 25 m, licząc w każdą stronę od linii rozgraniczających,
    - c) linii kolejowej – 80,0 m od linii rozgraniczających terenów kolejowych.
1. Na terenach położonych w zasięgu bezpośredniego oddziaływania cmentarza:
- 1) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do przebudowy;
  - 3) ustala się że zasięg bezpośredniej strefy ochronnej cmentarza wynosi 50 m.
2. Na położonych w zasięgu pośredniego oddziaływania cmentarza:
- 1) zakazuje się realizowania ujęć wody;
  - 2) nakazuje się podłączenie budynków do sieci wodociągowej;
  - 3) ustala się że zasięg pośredniej strefy ochronnej cmentarza wynosi 150 m.

## §9

1. Ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych - stanowisk archeologicznych oznaczonych w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie numerami: AZP 61-65/45, AZP 61-65/46, AZP 61-65/48, w formie stref ochrony konserwatorskiej;
  - 2) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ustala się:
    - a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
    - b) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopaliny oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
    - c) obowiązek przeprowadzenia (zgodnie z normami prawnymi określonymi w przepisach odrębnych) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
    - d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
2. Ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się ochronę historycznego układu urbanistycznego dla obszaru położonego na wschód od ul. Piaseczyńskiej, zawartego pomiędzy ulicami Piaseczyńską, S. Kostki i granicą obszaru objętego planem, wynikającego z parcelacji dokonanych w latach 1924 (Letnisko Złotokłós), 1925 (Letnisko Złotokłós A), 1931 (Letnisko Złotokłós B) oraz w roku 1935;
  - 2) w strefie ochrony historycznego układu urbanistycznego ustala się zachowanie:
    - a) istniejącej sieci ulic w parametrach istniejących, z wyjątkiem korekty szerokości wynikającej z utrudnień w komunikacji,
    - b) istniejących oczek wodnych i rowów, z wyjątkiem rowów odwadniających ulice,
    - c) dawnego budynku stacji kolejki wąskotorowej.

3. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.
4. W przypadku gdy w trakcie realizacji ustaleń planu dany obszar lub obiekt zostanie uznany za zabytek w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków, to wszelkie prace na obszarze lub przy obiekcie oraz w strefie niezbędnej do ich ochrony wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### §10

Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### §11

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) ustala się obowiązek powiązania układu komunikacyjnego objętego niniejszym planem z układem istniejącym i układem ustalonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Złotokłós i Szczaki;
  - 2) ustala się że podstawą układu komunikacyjnego są ulice 3 Maja, Piaseczyńska i Mrokowska;
  - 3) dopuszcza się powstanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego to znaczy dojazdów i dojeżdź, ciągów pieszych, parkingów, ścieżek rowerowych, poszerzeń terenu komunikacji, nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenu.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się dla całego obszaru objętego planem wykonanie pełnego uzbrojenia terenu to znaczy:
    - a) sieci wodociągowej z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
    - b) sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
    - c) sieci gazowej dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych,
    - d) sieci energetycznej (zasilającej średniego i niskiego napięcia oraz oświetleniowej),
    - e) sieci telekomunikacyjnej,
    - f) innego uzbrojenia jeśli zaistnieje taka konieczność, w tym kanalizacji deszczowej;
  - 2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do:
    - a) sieci wodociągowej,
    - b) sieci kanalizacji sanitarnej,
    - c) sieci energetycznej;
  - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) że źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem są przewody wodociągowe DN 200 w ulicach Szkolnej, Wesolej i Św. Andrzeja oraz DN 160 w ulicach Grottgera, Polnej i Rzecznej,
    - b) niezbędną przebudowę i rozbudowę w układzie pierścieniowym sieci wodociągowej rozbiorczej, opartej o te przewody;
  - 4) w zakresie wód opadowych:
    - a) ustala się obowiązek wykonania kompleksowego odwodnienia terenów w oparciu o kanalizację deszczową lub system rowów odwadniających, albo system polegający na połączeniu obu tych rozwiązań,
    - b) dopuszcza się powstanie rowów odwadniających nieoznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania systemu odwadniającego,
    - c) ustala się ochronę istniejących rowów odwadniających do czasu powstania kompleksowego systemu odwodnienia Złotokłosu, poprzez:
      - zakaz zasypywania istniejących rowów odwadniających,
      - nakaz zachowania ich drożności,

- nakaz wykonywania przepustów pod drogami realizowanymi w kolizji z rowami odwadniającymi,
  - nakaz wykonania lub wymiany przepustów pod drogami, które zostały zrealizowane w sposób hamujący przepływ w rowach odwadniających;
  - d) ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych na terenie działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się ich odprowadzenie do rowów przydrożnych po uzyskaniu zgody zarządcy drogi,
  - f) ustala się że wody opadowe z jezdni i parkingów docelowo odprowadzane będą po ich uprzednim podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej lub do rowów przydrożnych,
  - g) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych z jezdni i parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu do gruntu;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:
- a) ustala się, że odbiornikami ścieków bytowo – gospodarczych będzie projektowana sieć kanalizacji ściekowej,
  - b) dopuszcza się wykonanie uzbrojenia tymczasowego, w tym szczelnych szamb do czasu realizacji pełnego uzbrojenia docelowego,
  - c) ustala się obowiązek likwidacji szamba i podłączenia do sieci kanalizacji po oddaniu do eksploatacji sieci kanalizacyjnej w przyległej do działki ulicy,
  - d) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu;
- 6) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) obowiązek zorganizowania powszechnie dostępnego systemu zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym,
  - b) obowiązek segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
  - c) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady granicach działki budowlanej,
  - d) wywóz nieczystości stałych na wysypisko gminne poza obszar objęty planem. dla obszaru objętego planem;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło,
- a) ustala się czynniki grzewcze: gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność lub odnawialne źródła energii,
  - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków i budowli paliwami stałymi, pod warunkiem że urządzenia do ich spalania posiadają certyfikat potwierdzający spełnienie wymagań obowiązujących norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
  - b) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach,
  - c) dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
  - d) ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym i kablowym oraz stacji transformatorowych SN /NN w wykonaniu słupowym i wewnętrznym,
  - e) dopuszcza się zamianę istniejących napowietrznych sieci energetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia na sieci podziemne oraz istniejących stacji transformatorowych SN/NN na stacje w wykonaniu wewnętrznym,

- f) ustala się zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3 m,
  - g) z chwilą skablowania linii elektroenergetycznych tracą moc prawną ograniczenia w inwestowaniu, dotyczące zakazów lokalizowania zabudowy i zagospodarowania w strefach ich uciążliwości, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają obowiązujące przepisy prawa,
  - b) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,
  - c) dla budownictwa mieszkaniowego 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,
  - d) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
  - e) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 10) w zakresie sieci teletechnicznej:
- a) ustala się, zachowanie istniejącej sieci teletechnicznej,
  - b) ustala się że rozwój sieci teletechnicznej polegać będzie na przebudowie i rozbudowie istniejących linii, a w przypadku linii napowietrznych ich wymianie na sieć kablową,
  - c) nową sieć kablową należy wykonać jako kablową w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
  - d) dla dróg wewnętrznych ustala się lokalizowanie infrastruktury teletechnicznej w pasie 2,0 m wzdłuż ulic wewnętrznych, licząc od linii rozgraniczającej w kierunku nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń poza liniami rozgraniczającymi ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 12) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, zbiorniki retencyjne, urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu;
- 13) ustala się, że sieci energetyczne, w tym przyłącza oraz wszelkie inne obiekty związane z energetyką oraz sieci gazowe, w tym przyłącza oraz wszelkie inne obiekty związane z gazownictwem muszą spełniać warunki określone obowiązującymi przepisami prawa i normami a w szczególności warunki określone w:
- a) założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie tych założeń,
  - b) planie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie tego planu,
  - c) planie rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię elektryczną w rozumieniu ustawy prawo energetyczne od momentu wejścia w życie ustawy tego planu;
- 14) ustala się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej w pasie 2,0 m wzdłuż ulic wewnętrznych, licząc od linii rozgraniczającej w kierunku nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 15) ustala się obowiązek uzgadniania z Szefostwem Infrastruktury Sił Powietrznych RP wszelkich prac projektowych, związanych z realizacją:
- a) rurociągów gazowych powyżej DN-500,
  - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 110 kV,
  - c) odwiertów górniczych w strefie ochronnej terenu zamkniętego w Kuleszówce,
  - d) masztów i anten TV i radiowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej,

- e) elektrowni wiatrowych,
- f) wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m nad poziom terenu.

### §12

1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.
2. Ustala się obowiązek zmiany przeznaczenia i zagospodarowania terenu jeżeli:
  - 1) działalność prowadzona na terenie działki jest źródłem uciążliwości wykraczających poza teren działki;
  - 2) dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich.

### §13

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów **KD, W, WSR, WSS, ZL, RZ, ZP1, ZP2, ZPU, UO** na poziomie 1%;
- 2) dla terenów **MN, MNLz1, MNLz2, MN/U, U/MN, U1, U2, U3, U4, U/ZP1, UP1, UP2, UP3, UP4, ZP/US** na poziomie 20%.

## **ROZDZIAŁ II** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### §14

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów od **1MN** do **60MN**: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** w formie zabudowy wolnostojącej.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem do wymiany;
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
  - 3) dopuszcza się realizację na jednej działce więcej niż jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego pod warunkiem zachowania możliwości wydzielenia dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w pkt 7a;
  - 4) dopuszcza się realizację na działce dodatkowego wolnostojącego budynku towarzyszącego o funkcji gospodarczej, technicznej, garażowej, o maksymalnej wysokości 6,0 m;
  - 5) dopuszcza się nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie stanowi więcej niż 30% powierzchni użytkowej;
  - 6) dla terenu **40MN**, dla działki nr ew. 716 dopuszcza się realizację budynku o funkcji usług nieuciążliwych;
  - 7) ustala się następujące parametry dla działek:
    - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **900 m<sup>2</sup>**,
    - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **20,0 m**,
  - 8) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **70%**,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż **30%**,
    - d) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
    - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż **0,6**.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;

- 2) dla **6MN, 7MN, 13MN, 17MN, 32MN, 34MN, 36MN, 45MN1, 49MN, 50MN, 52MN, 58MN**, na fragmentach działek które w ewidencji gruntów wykazane są jako grunty leśne zakazuje się:
  - a) lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej przepisami prawa a służącej gospodarce leśnej,
  - b) uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;
- 3) na fragmentach terenów **5MN, 6MN, 7MN**, oznaczonych na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 220 kV:
  - a) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej przebudowę;
  - c) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
  - d) wszystkie inwestycje w tej strefie wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;
- 4) na fragmencie terenu **20MN**, oznaczonej na rysunku planu jako bezpośrednia strefa ochronna cmentarza:
  - a) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do przebudowy;
- 5) na fragmentach terenów **20MN, 21MN** oznaczonych na rysunku planu jako pośrednia strefa ochronna cmentarza:
  - a) zakazuje się realizowania ujęć wody,
  - b) nakazuje się podłączenia realizowanych budynków do sieci wodociągowej;
- 6) dla działek położonych w sąsiedztwie kanału Złotokłós na terenach **9MN, 11MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN**, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę ustala się obowiązek uzgadniania szczegółowych planów zagospodarowania poszczególnych działek w Inspektoracie WZMiUW w Piasecznie lub z ewentualnym następcą prawnym tej instytucji,
- 7) dla terenu **41MN** dopuszcza się zmniejszenie odległości linii zabudowy od terenu **2WSR2** po uzyskaniu zgody WZMiUW w Piasecznie lub z ewentualnym następcą prawnym tej instytucji;
- 8) zalicza się tereny **MN** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowych.

## §15

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów od **1MNLz1** do **34MNLz1**: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych.**
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem do wymiany,
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
  - 3) dopuszcza się realizację na jednej działce więcej niż jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego pod warunkiem zachowania możliwości wydzielenia dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w pkt 6a;
  - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków towarzyszących o funkcjach gospodarczych, technicznych, garażowych – funkcje te należy realizować w formie pomieszczeń w budynkach mieszkalnych;
  - 5) dopuszcza się nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie stanowi więcej niż 30% powierzchni użytkowej;
  - 6) ustala się następujące parametry dla działek:
    - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **2500 m<sup>2</sup>**,
    - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **30,0 m**;
  - 7) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,

- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **80%**,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż **400m<sup>2</sup>**,
  - d) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
  - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż **0,4**.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;
  - 2) ustala się obowiązek włączenia do powierzchni biologicznie czynnej na działce jej zalesionych fragmentów, z zachowaniem leśnego charakteru zieleni i utrzymaniem trwałej uprawy leśnej;
  - 3) na fragmentach terenów **7MNLz1, 8MNLz1, 9MNLz1, 15MNLz1, 22MNLz1** oznaczonych na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 220 kV:
    - a) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej,
    - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej przebudowę,
    - c) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
    - d) wszystkie inwestycje w tej strefie wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;
  - 4) na fragmentach terenu **1MLz1** oznaczonych na rysunku planu jako pośrednia strefa ochronna cmentarza:
    - a) zakazuje się realizowania ujęć wody,
    - b) nakazuje się podłączenia realizowanych budynków do sieci wodociągowej;
  - 5) zalicza się tereny **MNLz1** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowych.

### §16

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów od **1MNLz2** do **9MNLz2**: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych.**
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem do wymiany;
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
  - 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków towarzyszących o funkcjach gospodarczych, technicznych, garażowych – funkcje te należy realizować w formie pomieszczeń w budynkach mieszkalnych;
  - 4) dopuszcza się nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie stanowi więcej niż 30% powierzchni użytkowej;
  - 5) ustala się następujące parametry dla działek:
    - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **2500 m<sup>2</sup>** z dopuszczeniem tolerancji do 10%,
    - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **30,0 m**;
  - 6) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **80%**,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż powierzchnia wydzielona na ten cel dla danej działki w rejestrze gruntów, pod warunkiem zachowania wymaganego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
    - d) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
    - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż **0,4**.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;
  - 2) na fragmentach działek, które w ewidencji gruntów wykazane są jako grunty leśne zakazuje się:
    - a) lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej przepisami prawa a służącej gospodarce leśnej,



- b) uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;
- 3) ustala się włączenia do powierzchni biologicznie czynnej na działce jej zalesionych fragmentów, z zachowaniem leśnego charakteru zieleni i utrzymaniem trwałej uprawy leśnej;
- 4) zalicza się tereny **MNLz2** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowych.

### §17

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów od **1MN/U** do **22MN/U**: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej**, w tym:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej w połączeniu z zabudową usługową;
  - 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa usługowa, pod warunkiem pozostawienia na działce rezerwy terenu pod późniejszą realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem do wymiany;
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy;
  - 3) dopuszcza się realizację na jednej działce więcej niż jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego pod warunkiem zachowania możliwości wydzielenia dla poszczególnych budynków działek budowlanych o minimalnej powierzchni zgodnej z wielkościami określonymi w pkt 9a;
  - 4) dla terenu oznaczonego symbolem **3MN/U** zachowuje się istniejącą na działce nr ew. 257 zabudowę o funkcji usług zdrowia, z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
  - 5) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków towarzyszących o funkcjach gospodarczych, technicznych i garażowych – funkcje te należy realizować formie pomieszczeń w budynkach;
  - 6) ustala się realizację usług nieuciążliwych w budynkach wolnostojących, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50% powierzchni zabudowy na działce;
  - 7) dopuszcza się łączenie funkcji usługowej i mieszkaniowej w jednym budynku pod warunkiem, że partery budynków będą przeznaczone pod usługi;
  - 8) dopuszcza się dla terenu **18MN/U**, przy przeznaczeniu na usługi kultu religijnego, odstępstwo od ograniczenia powierzchni określonego w ust. 2 pkt 6;
  - 9) ustala się następujące parametry dla działek:
    - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **900 m<sup>2</sup>**,
    - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **19,0 m**,
  - 10) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **70%**, z wyjątkiem terenów **17MN/U** i **18MN/U**, na których ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż **50%**,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30%, z wyjątkiem terenów **17MN/U** i **18MN/U**, na których ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy nie więcej niż 50%,
    - d) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
    - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż **0,6**, z wyjątkiem terenów **17MN/U** i **18MN/U**, dla których obowiązuje intensywność zabudowy – nie więcej niż **1,0**.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;

- 2) dla terenów **9MN/U, 10MN/U, 15MN/U, 16MN/U**, na fragmentach działek które w ewidencji gruntów wykazane są jako grunty leśne zakazuje się:
  - a) lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej przepisami prawa a służącej gospodarce leśnej,
  - b) uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;
- 3) ustala się obowiązek włączenia do powierzchni biologicznie czynnej na działce jej zadrzewionych fragmentów;
- 4) na fragmentach terenów **6MN/U, 7MN/U, 11MN/U**, oznaczonych na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 220 kV:
  - a) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - b) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
  - d) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
  - e) wszystkie inwestycje w tej strefie wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;
- 5) dla działek położonych w sąsiedztwie kanału Złotokłós na terenach, **7MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 22MN/U**, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę ustala się obowiązek uzgadniania szczegółowych planów zagospodarowania poszczególnych działek w Inspektoracie WZMiUW w Piasecznie lub z ewentualnym następcą prawnym tej instytucji;
- 6) zalicza się tereny **MN/U** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

### §18

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów od **1U/MN** do **26U/MN**: **tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej dla właścicieli prowadzących usługi;
  - 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej dla innych osób niż prowadzący usługi, pod warunkiem pozostawienia na działce rezerwy terenu pod późniejszą realizację budynku przeznaczonego pod usługi.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem do wymiany;
  - 2) ustala się realizację usług nieuciążliwych w budynkach wolnostojących oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy;
  - 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków towarzyszących o funkcjach gospodarczych, technicznych i garażowych – funkcje te należy realizować formie pomieszczeń w budynkach;
  - 4) na terenach oznaczonych symbolami od **21U/MN** do **26U/MN** oraz na działce nr ew. 633/5 na terenie **15U/MN** dopuszcza się realizację usług uciążliwych i usług rzemiosła, pod warunkiem że ich uciążliwość będzie ograniczona do granic własnej działki;
  - 5) na działce nr ew. 633/5 na terenie **15U/MN** dopuszcza się realizację budynków magazynowych,
  - 6) ustala się następujące parametry dla działek:
    - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **900 m<sup>2</sup>**,
    - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **18,0 m**,
  - 7) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla terenów od **1U/MN** do **23U/MN** nie mniej niż **70%**,
  - dla terenów od **24U/MN** do **26U/MN** nie mniej niż **30%**,
  - dla działki nr ew. 633/5 na terenie **15U/MN** dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do nie mniej niż 50% w sytuacji realizacji wyłącznie funkcji usługowo-magazynowej,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
- dla terenów od **1U/MN** do **23U/MN** nie więcej niż **30%**,
  - dla terenów od **24U/MN** do **26U/MN** nie więcej niż **70%**,
  - dla działki nr ew. 633/5 na terenie **15U/MN** dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do nie więcej niż 50% w sytuacji realizacji wyłącznie funkcji usługowo-magazynowej,
- d) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
- e) intensywność zabudowy:
- dla terenów od **1U/MN** do **23U/MN** – nie więcej niż **0,6**,
  - dla terenów od **24U/MN** do **26U/MN** – nie więcej niż **1,4**,
  - dla działki nr ew. 633/5 na terenie **15U/MN** – dopuszcza się powiększenie wskaźnika do nie więcej niż **1,0**, w sytuacji realizacji wyłącznie funkcji usługowo-magazynowej.
- 3.** Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;
  - 2) ustala się obowiązek włączenia do powierzchni biologicznie czynnej na działce jej zadrzewionych fragmentów;
  - 3) na fragmentach terenów **9U/MN**, **11U/MN**, **13U/MN**, **15U/MN**, **16U/MN**, **17U/MN**, **18U/MN**, **19U/MN** oznaczonych na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 220 kV:
    - a) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej,
    - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
    - c) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
    - d) wszystkie inwestycje w tej strefie wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;
  - 4) dla terenów **20U/MN**, **21U/MN**, **22U/MN**, **23U/MN**, **24U/MN**, **25U/MN**, **26U/MN**, przy realizacji zabudowy mieszkaniowej należy uwzględnić analizy uciążliwego oddziaływania na tereny sąsiednie trasy szybkiego ruchu, wykonane w związku z projektem tej trasy od, chwili wydania obowiązującej decyzji o lokalizacji inwestycji drogowej;
  - 5) dla działek położonych w sąsiedztwie kanału Złotokłós na terenie **11U/MN**, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę ustala się obowiązek uzgadniania szczegółowych planów zagospodarowania poszczególnych działek w Inspektoracie WZMiUW w Piasecznie lub z ewentualnym następcą prawnym tej instytucji;
  - 6) ustala się ochronę kanału melioracyjnego położonego na terenie **23U/MN**, biegnącego wzdłuż linii rozgraniczającej ten teren z terenem **4UP4**, w tym:
    - a) zakazuje się ograniczania przepływu,
    - b) nakazuje się utrzymanie stanu technicznego umożliwiającego przepływ,
  - 7) zalicza się tereny **U/MN** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
- 4.** Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej na fragmentach terenów oznaczonych symbolami **22U/MN**, **23U/MN**;
  - 2) na obszarze stref, o których mowa w pkt 1 ustala się obowiązek:
    - a) uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę – uzgodnienia wszelkich planowanych obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;

- b) przeprowadzenia (zgodnie z normami prawnymi określonymi w przepisach odrębnych) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji
  - c) uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed ich rozpoczęciem;
- 3) dopuszcza się na fragmentach terenów **22U/MN**, **23U/MN**, oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne, roboty ziemne nie naruszające struktury gruntu poniżej warstwy ornej (około 30 cm) bez ich uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

### §19

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów **1U1** i **2U1**: **tereny zabudowy usługowej**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem do wymiany;
  - 2) ustala się realizację usług nieuciążliwych, w szczególności usług handlu, gastronomii, kultury i administracji;
  - 3) ustala się, że budynki usługowe powinny być realizowane jako wolnostojące;
  - 4) ustala się następujące parametry dla działek:
    - a) minimalna wielkość działki:
      - dla terenu **1U1** nie mniej niż **450 m<sup>2</sup>** z dopuszczeniem tolerancji do 10%,
      - dla terenu **2U1** nie mniej niż **900m<sup>2</sup>**,
    - b) minimalna szerokość frontu działki:
      - dla terenu **1U1** nie ustala się,
      - dla terenu **2U1** nie mniej niż **20,0 m**;
  - 5) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **70%**,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż **30%**,
    - d) geometria dachu – dopuszcza się dachy o mniejszych kątach nachylenia połaci dachowych, w tym dachy płaskie,
    - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż **0,6**,
  - 6) dopuszcza się realizowanie miejsc parkingowych poza granicą działki, w liniach rozgraniczających sąsiadujących ulic;
  - 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z infrastrukturą.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości,
  - 2) na fragmencie terenu **2U1**, oznaczonym na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 220 kV:
    - a) zakazuje się lokalizowania inwestycji przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej przebudowę,
    - c) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
    - d) wszystkie inwestycje w tej strefie wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;
  - 3) zalicza się tereny **U1** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

### §20

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów **1U2** i **2U2**: **tereny zabudowy usługowej**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się realizację usług nieuciążliwych, w szczególności usług handlu, kultury, administracji, pocztowych, organizacji imprez okolicznościowych oraz Strażnicy OSP;
  - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej;
  - 3) ustala się następujące parametry dla działek:
    - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **900 m<sup>2</sup>**,
    - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **20,0 m**;

- 4) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **30%**,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie więcej niż **70%**,
  - d) geometria dachu – dopuszcza się dachy o mniejszych kątach nachylenia połaci dachowych, w tym dachy płaskie,
  - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż **1,4**;
- 5) ustala się obowiązek realizacji parkingów rowerowych.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;
  - 2) ustala się obowiązek włączenia do powierzchni biologicznie czynnej na działce jej zadrzewionych fragmentów;
  - 3) na fragmentach terenu **1U2**, oznaczonych na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 220 kV:
    - a) zakazuje się lokalizowania inwestycji przeznaczonych na stały pobyt ludzi,.
    - b) wszystkie inwestycje wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;
  - 4) zalicza się tereny **U2** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów, na których znajdują się budynki związane ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży.
4. Ustala się, że zagospodarowanie terenu musi uwzględniać zagospodarowanie terenu sąsiedniego, na którym znajdują się obiekty wpisanych do rejestru zabytków - droga kolejowa jednotorowa o prześwicie 1000 mm (1890, 1893) - numer rejestru zabytków województwa warszawskiego --1586 – A z budynkami i urządzeniami, a w szczególności wskazane w rozwiązaniach studialnych tory odstawcze, na których przewidziane jest eksponowane zabytków kolejnictwa.

### §21

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **U3: teren zabudowy usługowej**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się realizację usług, nieuciążliwych i o ograniczonej uciążliwości, pod warunkiem że ich uciążliwość będzie ograniczona do granic działki budowlanej;
  - 2) dopuszcza się usługi rzemiosła;
  - 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej;
  - 4) ustala się następujące parametry dla działek:
    - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **900 m<sup>2</sup>**,
    - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **20,0 m**;
  - 5) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **30%**,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż **70%**,
    - d) geometria dachu – dopuszcza się dachy o mniejszych kątach nachylenia połaci dachowych, w tym dachy płaskie,
    - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż **1,4**;
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska: zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych.

### §22

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **U4: teren zabudowy usługowej**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe związane z działalnością wyznaniową, kulturą i opieką społeczną;
  - 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej dla osób prowadzących usługi.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem do wymiany;

- 2) ustala się możliwość realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z podstawowym przeznaczeniem, w szczególności z działalnością wyznaniową, kulturą i opieką społeczną;
  - 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dla osób prowadzących usługi;
  - 4) ustala się następujące parametry dla działek:
    - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **900 m<sup>2</sup>**,
    - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **22,0 m**;
  - 5) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **50%**,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż **50%**,
    - d) geometria dachu – dopuszcza się dachy o mniejszych kątach nachylenia połaci dachowych, w tym dachy płaskie,
    - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż **1,0**;
  - 6) dopuszcza się wspólne bilansowanie miejsc parkingowych dla terenu **U4** i działek nr ew. 37 i 38/1.
- 3.** Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:
- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;
  - 2) zalicza się teren **U4** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

### **§23**

- 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenu **U/ZP1: teren usług oraz zieleni parkowej**, w tym:
  - 1) usługi nauki i oświaty;
  - 2) atrakcyjne widokowo miejsca odpoczynku i spotkań mieszkańców;
  - 3) zieleń urządzona niska.
- 2.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się realizację usług nieuciążliwych, w szczególności. usługi nauki i oświaty;
  - 2) ustala się realizację atrakcyjnych widokowo miejsc odpoczynku i spotkań mieszkańców, przez lokalizowanie małej architektury w postaci rzeźb, instalacji – połączonych ze zorganizowanymi miejscami odpoczynku (ławki, siedziska);
  - 3) ustala się realizację zieleni urządzonej niskiej w postaci krzewów, trawników, kwietników, dekoracyjnych urządzeń wodnych, małej architektury o charakterze dekoracyjnym;
  - 4) ustala się, że cały teren jest jedną działką;
  - 5) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **70%**,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż **30%**,
    - d) geometria dachu – dopuszcza się dachy o mniejszych kątach nachylenia połaci dachowych, w tym dachy płaskie,
    - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż **0,3**.
- 3.** Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) zalicza się teren **U/ZP1** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 2) ustala się, że względu na sąsiedztwo kanału Złotokłós, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę obowiązek uzgadniania szczegółowych planów zagospodarowania działki w Inspektoracie WZMiUW w Piasecznie lub z ewentualnym następcą prawnym tej instytucji.

### **§24**

- 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów **1UO** i **2UO: tereny zabudowy usługowej**, w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty i nauki;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi sportu, rekreacji i zdrowia, pod warunkiem że nie będą kolidowały z przeznaczeniem podstawowym.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do wymiany;
  - 2) ustala się realizację budynków związanych z przeznaczeniem terenu;
  - 3) zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
  - 4) ustala się że każdy z terenów jest jedną działką budowlaną – dopuszcza się jej powiększenie bez ograniczeń;
  - 5) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **12,0 m**,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **30%**,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż **70%**,
    - d) geometria dachu – dopuszcza się dachy o mniejszych kątach nachylenia połaci dachowych, w tym dachy płaskie,
    - e) intensywność zabudowy – nie więcej niż **1,0**.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;
  - 2) ustala się obowiązek włączenia do powierzchni biologicznie czynnej na działce jej zadrzewionych fragmentów;
  - 3) na fragmencie terenu **1UO**, oznaczonym na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 220 kV:
    - a) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
    - b) wszystkie inwestycje wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;
  - 4) ustala się obowiązek uzgadniania szczegółowych planów zagospodarowania poszczególnych działek w Inspektoracie WZMiUW w Piasecznie lub z ewentualnym następcą prawnym tej instytucji;
  - 5) zalicza się teren **UO** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów, na których znajdują się budynki związane ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży.

## §25

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **UP1: teren zabudowy usługowej i produkcyjnej.**
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do wymiany;
  - 2) ustala się realizację budynków związanych z przeznaczeniem terenu;
  - 3) ustala się następujące parametry dla działek:
    - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **1800 m<sup>2</sup>**,
    - b) dopuszcza się przy podziale większej działki zmniejszenie ustalonej powierzchni o nie więcej niż 10% dla jednej wydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów pkt 3 a,
    - c) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **30,0 m**;
  - 4) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **30%** – ustalenie nie obowiązuje w przypadku realizacji zbiornika na wody opadowe,
    - c) geometria dachu – dopuszcza się dachy o mniejszych kątach nachylenia połaci dachowych, w tym dachy płaskie,
    - d) intensywność zabudowy – nie więcej niż **1,6**.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - 1) zakazuje się lokalizowania usług i produkcji uciążliwej;
  - 2) ustala się obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej na granicy z działkami sąsiednimi;
  - 3) na fragmencie terenu **UP1**, oznaczonego na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 220 kV:

- a) zakazuje się lokalizowania zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- b) wszystkie inwestycje wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią.

### §26

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **UP2: teren zabudowy usługowej oraz składów i magazynów**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do wymiany;
  - 2) dopuszcza się możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych, pod warunkiem rozbiórki części budynków istniejących;
  - 3) ustala się że cały teren jest jedną działką;
  - 4) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **30%** – ustalenie nie obowiązuje w przypadku realizacji zbiornika na wody opadowe,
    - c) geometria dachu – dopuszcza się dachy o mniejszych kątach nachylenia połaci dachowych, w tym dachy płaskie,
    - d) intensywność zabudowy – nie więcej niż **1,6**.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska: zakazuje się lokalizowania usług:
  - 1) uciążliwych;
  - 2) o ograniczonej uciążliwości, dla których został stwierdzony obowiązek wykonania raportu.

### §27

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **UP3: teren zabudowy usługowej oraz składów, baz i magazynów**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się realizację budynków związanych z przeznaczeniem terenu;
  - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej;
  - 3) ustala się następujące parametry dla działek:
    - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **5000 m<sup>2</sup>**,
    - b) dopuszcza się przy podziale większej działki zmniejszenie ustalonej powierzchni o nie więcej niż 10% dla jednej wydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów pkt 3 a,
    - c) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **30,0 m**,
  - 4) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **14,0 m**,
    - b) minimalna wysokość zabudowy nie mniej niż **8,0 m**,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **20%**,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż **80%**,
    - e) geometria dachu – dopuszcza się dachy o mniejszych kątach nachylenia połaci dachowych, w tym dachy płaskie,
    - f) intensywność zabudowy – nie więcej niż **2,2** i nie mniej niż **1,4**.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości do granic działki budowlanej;
  - 2) ustala się, że wszystkie inwestycje lokalizowane w strefie oznaczonej na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 110 kV, wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią.

### §28

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie: terenów od **1UP4 do 5UP4: tereny zabudowy usługowej oraz składów, baz i magazynów**
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się realizację budynków związanych z przeznaczeniem terenu;



- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej;
- 3) ustala się następujące parametry dla działek:
  - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż **2000 m<sup>2</sup>**,
  - b) dopuszcza się przy podziale większej działki zmniejszenie ustalonej powierzchni o nie więcej niż 10% dla jednej wydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów pkt 3 a,
  - c) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż **28,0 m**,
- 4) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **12,0 m**, z wyjątkiem terenu **5UP4**, gdzie ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż **11,0 m**,
  - b) minimalna wysokość zabudowy nie więcej niż nie mniej niż **8,0 m**,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **20%**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż **80%**,
  - e) geometria dachu – dopuszcza się dachy o mniejszych kątach nachylenia połaci dachowych, w tym dachy płaskie,
  - f) intensywność zabudowy:
    - dla terenu **5UP4** – nie więcej niż **1,6** i nie mniej niż **1,3**,
    - dla pozostałych terenów – nie więcej niż **1,9** i nie mniej niż **1,3**.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości do granic własnej działki;
  - 2) ustala się obowiązek wykonania pasa zieleni izolacyjnej, oddzielającej tereny **UP4** od terenów mieszkaniowych. Na terenach **1UP4**, **2UP4**, **3UP4**, **4UP4** pas zieleni należy wykonać wzdłuż ulicy lokalnej **KDL3**, na terenie **5UP4** przy granicy z terenem **21U/MN**;
  - 3) ustala się ochronę kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu na fragmentach terenów **1UP4**, **2UP4**, **3UP4**, w tym:
    - a) zakazuje się ograniczania przepływu
    - b) nakazuje się utrzymanie stanu technicznego umożliwiającego przepływ,
    - c) dopuszcza się przekrycie kanału,
    - d) w przypadku pozostawienia kanału bez przekrycia zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m od krawędzi kanału.
4. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) na fragmentach terenów **3UP4**, **4UP4** oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne ustala się obowiązek:
    - a) uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę – uzgodnienia wszelkich planowanych obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
    - b) przeprowadzenia (zgodnie z normami prawnymi określonymi w przepisach odrębnych) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
    - c) uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed ich rozpoczęciem;
  - 2) dopuszcza się na fragmentach terenów określonych w pkt. 1) roboty ziemne nie naruszające struktury gruntu poniżej warstwy ornej (około 30 cm) bez ich uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

## §29

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **ZPU**: **teren przestrzeni publicznej urządzonej**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się realizację atrakcyjnych widokowo miejsc odpoczynku i spotkań mieszkańców przez lokalizowanie małej architektury w postaci rzeźb, instalacji – połączonych ze zorganizowanymi miejscami odpoczynku (ławki, siedziska);

- 2) ustala się realizację zieleni urządzonej niskiej w postaci krzewów, trawników, kwietników, dekoracyjnych urządzeń wodnych, małej architektury o charakterze dekoracyjnym;
  - 3) dopuszcza się budowę małego amfiteatru;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi obiektów kubaturowych dla usług oświaty, pod warunkiem, że łączna kubatura na terenie nie przekroczy 30 m<sup>3</sup> oraz że te obiekty nie będą kolidowały z funkcją podstawową;
  - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z infrastrukturą;
  - 6) ustala się następujące parametry dla działek:
    - a) minimalna wielkość działki nie mniej niż 1800 m<sup>2</sup>,
    - b) nie ustala się szerokości frontów działek ani kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
  - 7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż **70%**;
  - 8) dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 50% w przypadku realizacji amfiteatru.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) nie dopuszcza się roślinności, która może osiągnąć wysokość powyżej 2 m, z wyjątkiem tych roślin drzewiastych i krzaczastych, które nie przekroczą wymaganej wysokości przez odpowiednie zabiegi pielęgnacyjne, pod warunkiem że takie zabiegi pielęgnacyjne będą prowadzone;
  - 2) w związku z położeniem w strefie uciążliwości linii energetycznej 220 kV:
    - a) zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - b) ustala się, że wszystkie inwestycje wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;
  - 3) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę ustala się obowiązek uzgadniania szczegółowych planów zagospodarowania poszczególnych działek w Inspektoracie WZMiUW w Piasecznie lub z ewentualnym następcą prawnym tej instytucji;
  - 4) zalicza się teren **ZPU** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

### §30

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **ZP1: teren zieleni parkowej**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się adaptowanie istniejącej zieleni z wymianą słabszych drzew na gatunki szlachetniejsze i wzbogacenie jej o nowe nasadzenia oraz uzupełnienie zieleni niskiej;
  - 2) ustala się realizację ścieżek pieszych wraz z miejscami do wypoczynku;
  - 3) ustala się, że cały teren jest jedną działką;
  - 4) ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem prac związanych z oczkiem wodnym;
  - 5) ustala się obowiązek zachowania oczka wodnego.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi: ustala się, że minimum **90%** działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną.

### §31

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów od **1ZP2** do **2ZP2: tereny zieleni parkowo – rekreacyjnej**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się adaptowanie istniejącej zieleni z wymianą słabszych drzew na gatunki szlachetniejsze i wzbogacenie jej o nowe nasadzenia oraz uzupełnienie zieleni niskiej;
  - 2) ustala się realizację atrakcyjnych widokowo miejsc odpoczynku i spotkań mieszkańców przez lokalizowanie małej architektury o charakterze dekoracyjnym oraz w postaci rzeźb;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów kubaturowych dla usług oświaty, pod warunkiem, że łączna kubatura na terenie nie przekroczy 30 m<sup>3</sup> oraz że obiekty nie będą kolidowały z funkcją podstawową;
  - 4) ustala się dla niezadrzewionych fragmentów terenów **1ZP2** i **2ZP2** organizowanie terenów parkowych zielenią niską;
  - 5) ustala się realizację ścieżek pieszych wraz z miejscami do wypoczynku;
  - 6) ustala się że cały teren jest jedną działką.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) ustala się że minimum **80%** działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną;
  - 2) ustala się, że na fragmentach terenu **2ZP2**, oznaczonych na rysunku planu jako strefy uciążliwości linii energetycznej 110 kV zakazuje się roślinności, która może osiągnąć wysokość powyżej 2 m, z wyjątkiem tych roślin drzewiastych i krzaczastych, które nie przekroczą wymaganej wysokości przez odpowiednie zabiegi pielęgnacyjne.

### §32

1. Ustala się następujące-przeznaczenie terenu **ZP/US: teren zieleni i usług sportu**. zieleni z towarzyszeniem usług sportu.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się realizację obiektów i budynków usługowych, związanych ze sportem i rekreacją;
  - 2) ustala się adaptowanie istniejącej zieleni i wzbogacenie jej o nowe nasadzenia;
  - 3) ustala się przy urządzeniu terenów poprowadzenie ciągu pieszego, skweru ze ścieżkami spacerowymi, rowerowymi oraz miejsca do posiedzenia;
  - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających dróg publicznych, 5,0 m od brzegu stawu i 10,0 m od linii brzegu cieków wodnych;
  - 5) ustala się, że cały teren jest jedną działką budowlaną;
  - 6) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż **12,0 m**,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż **30%**,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż **70%**,
    - d) intensywność zabudowy – nie więcej niż **0,4**.
3. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) ustala się obowiązek włączenia do powierzchni biologicznie czynnej na działce jej zadrzewionych fragmentów;
  - 2) ustala się, że wszelkie inwestycje na fragmentach terenu oznaczonego na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 110 kV wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią.

### §33

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów od **1Rz** do **4Rz: tereny trwałych użytków zielonych**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się pozostawienie terenów w stanie naturalnym;
  - 2) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenów jako łąki;
  - 3) ustala się zakaz przekształcania na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze i lasy;
  - 4) dopuszcza się adaptacje dla funkcji rekreacji;
  - 5) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, rybactwem śródlądowym i rekreacją wodną;
  - 6) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej.

### §34

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów od **1ZL** do **7ZL: tereny leśne**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej przepisami prawa a służącej gospodarce leśnej;
- 2) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów.

### §35

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów od **1WSs** do **2WSs**: **tereny wód powierzchniowych – wody stojące – stawy**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się obowiązek ochrony stawu przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów, zaśmiecaniem i innymi czynnościami mogącymi spowodować całkowity lub częściowy zanik stawu, albo zanieczyszczenie znajdującej się w nim wody;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie stawu do celów rekreacyjnych;
  - 3) wszelkie inwestycje na fragmencie terenu **1WSs**, oznaczonym na rysunku planu jako strefa uciążliwości linii energetycznej 110 kV wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią.

### §36

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów **WSR**: **tereny wód powierzchniowych – wody płynące**, w tym:
  - 1) rzeka Głoskówka, oznaczona symbolem **1WSR1**;
  - 2) Kanał Złotokłós, oznaczony symbolem **WSR2** (tereny od **1WSR2** do **12WSR2**).
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się zakaz zasypywania, kanalizowania, grodzenia nieruchomości w poprzek rzeki i kanału w sposób uniemożliwiający swobodny przepływ wody;
  - 2) ustala się zakaz uszkodzania brzegów i zaśmiecania;
  - 3) ustala się przebudowę odcinka kanału Złotokłós w taki sposób, aby znalazł się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6WSR2**;
  - 4) ustala się obowiązek uzgadniania z organem prowadzącym ewidencję urządzeń melioracyjnych inwestycji bezpośrednio związanych z rzeką i kanałem, w szczególności przejść rurociągami i przewodami pod ich dnem i zrzutów ścieków;
  - 5) wszelkie inwestycje na fragmentach terenów **WSR**, oznaczonych na rysunku planu jako strefy uciążliwości linii energetycznych 110 kV i 220 kV wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią.

### §37

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu **W**: **teren ujęcia wody wraz z rezerwą**, w tym:
  - 1) stacja uzdatniania wody;
  - 2) strefa ochrony bezpośredniej stacji uzdatniania wody.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zgodnie z udzielonym pozwoleniem wodnoprawnym – w dniu uchwalenia niniejszego planu jest to decyzja Starosty Piaseczyńskiego z dnia 28. 12. 1999 r. Nr 1505/99,
  - 2) ustala się zakaz użytkowania terenu dla celów nie związanych z eksploatacją ujęć wody.

### §38

Teren kolejowy, oznaczony symbolem **KK** – teren zamknięty w rozumieniu obowiązujących przepisów – wykorzystywany do obsługi ruchu turystycznego, rekreacyjnego, wycieczkowego i organizacji imprez oraz do obsługi komunikacyjnej dla mieszkańców w systemie okresowym w godzinach szczytu komunikacyjnego.

### §39

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów **KD**: **tereny komunikacji**, w tym:
  - 1) tereny dróg publicznych;

- 2) tereny dróg wewnętrznych.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu i tabelami ustaleń szczegółowych;
  - 2) ustala się, że uzbrojenie inżynierskie: sieć kanalizacji sanitarnej i wodociągowej, linia średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulicznego, kanalizacja teletechniczna, studnie kablowe, szafy kablowe, mieści się w założonych przekrojach poprzecznych terenów komunikacji;
  - 3) ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
  - 4) ustala się, że w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych należy zarezerwować trasy dla sieci gazowych;
  - 5) ustala się, że gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię;
  - 6) ustala się obowiązek zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg;
  - 7) ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic, określonych w tabeli ustaleń szczegółowych;
  - 8) dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających innych niż wymienione w pkt 6 ulic **KDL, KDD**;
  - 9) ustala się możliwość parkowania w liniach rozgraniczających ulic **KDL, KDD**;
  - 10) ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, mających na celu ograniczenie powstawania hałasu i wibracji o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny obowiązującymi przepisami prawa i normami oraz zapobieżenie przenikaniu ich na tereny sąsiednie;
  - 11) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę ustala się dla odcinków ulic **KDz1, KDL16, KDD33, KDD36, KDD37, KDD40, KDD49, KDD50, KDD54, KDD55, KDW1, KDP** na których w ich liniach rozgraniczających przebiega kanał Złotokłós, obowiązek uzgadniania szczegółowych planów zagospodarowania poszczególnych działek w Inspektoracie WZMiUW w Piasecznie lub z ewentualnym następcą prawnym tej instytucji.

3. Tabela ustaleń szczegółowych dla terenu dróg publicznych:

lp	oznaczenie na planie	klasa	szerokość w liniach rozgraniczających	uwagi i zalecenia realizacyjne
1	<b>KDs1</b>	ekspresowa	70 – 90*	projektowana oddzielnym trybem
2	<b>KDs2</b>	ekspresowa		fragment węzła komunikacyjnego, jw.
3	<b>KDs3</b>	ekspresowa		fragment węzła komunikacyjnego, jw.
4	<b>KDz1</b>	zbiorcza	20,0 – 25,0*	ul. 3-go Maja na odcinku od torów kolejowych do ul. Piaseczyńskiej, ustala się poprowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż całej długości ulicy w jej liniach rozgraniczających; pod drogą musi się znajdować przepust łączący odcinki kanału Złotokłós, znajdujące się na terenach 4WSR2 i 5WSR2
5	<b>KDz2</b>	zbiorcza	20,0	ul. 3-go Maja na odcinku od granicy planu do torów kolejowych, ustala się poprowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż całej długości ulicy w jej liniach rozgraniczających
6	<b>KDL1</b>	lokalna	15,0	ul. Piaseczyńska na północ od ul. Mrokowskiej, ustala się poprowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż całej długości ulicy w jej liniach rozgraniczających
7	<b>KDL2</b>	lokalna	15,0	ul. Piaseczyńska na południe od ul. Mrokowskiej, ustala się poprowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż ulicy w jej liniach rozgraniczających
8	<b>KDL3</b>	lokalna	15,0	północny odcinek ul. Piaseczyńskiej; pod drogą musi się znajdować przepust łączący odcinki kanału Złotokłós,

				znajdujące się na terenach 11WSR2 i 12WSR2
9	<b>KDL4</b>	lokalna	15,0	ul. Mrokowska, ustala się poprowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż całej długości ulicy w jej liniach rozgraniczających
10	<b>KDL5</b>	lokalna	12,0	fragment ul. Łanowej, przebiegającej poza granicą planu
11	<b>KDL6</b>	lokalna	12,0	projektowana, położona równolegle do drogi ekspresowej
12	<b>KDL7</b>	lokalna	12,0	projektowana, położona równolegle do drogi ekspresowej
13	<b>KDL8</b>	lokalna	12,0	ulica odchodząca od ul. Mrokowskiej, częściowo po istniejącym śladzie (ul. Stawowa), częściowo poza obszarem objętym planem
14	<b>KDL9</b>	lokalna	12,0	projektowana, odchodząca od <b>KDL8</b> (ul. Stawowej)
15	<b>KDL10</b>	lokalna	12,0	projektowana, łącząca <b>KDL8</b> (ul. Stawową) z projektowaną <b>KDL7</b>
16	<b>KDL11</b>	lokalna	12,0	projektowana, łącząca projektowaną <b>KDL7</b> z serwisówką drogi ekspresowej
17	<b>KDL12</b>	lokalna	12,0	ulica projektowana prowadząca ze Szczak, częściowo poza obszarem objętym planem
18	<b>KDL13</b>	lokalna	12,0	ulica projektowana prowadząca ze Szczak
19	<b>KDL14</b>	lokalna	14,5 – 15,5*	ul. Wojewódzka zakończona poszerzeniem do 27,8 m – rezerwą terenu pod budowę ronda; ustala się poprowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż całej długości ulicy w jej liniach rozgraniczających;
20	<b>KDL15</b>	lokalna	15,0	ul. Runowska od ul. Piaseczyńskiej do Wojewódzkiej
21	<b>KDL16</b>	lokalna	15,6	ul. Runowska od ul. Wojewódzkiej do ul. S. Kostki
22	<b>KDL17</b>	lokalna	12,0 – 19,5*	ul. Grottera z projektowaną zmianą włączenia w ul. 3-go Maja; pod drogą musi się znajdować przepust łączący odcinki kanału Złotokłos, znajdujące się na terenach 6WSR2 i 7WSR2
23	<b>KDL18</b>	lokalna	12,0	ul. Świerkowa
24	<b>KDL19</b>	lokalna	12,0 – 19,0*	fragment ul. Iwa, przebiegającej poza granicą planu
25	<b>KDL20</b>	lokalna	12,0	fragment przedłużenia ul Iwa do ul. Klonowej, przebiegającego poza granicą planu
26	<b>KDd1</b>	dojazdowa	10,0	ulica prowadząca ze Szczak i przez parking łącząca się z ul. Mrokowską
27	<b>KDd3</b>	dojazdowa	-	fragment ulicy projektowanej po istniejącym śladzie, odchodzącej od ul. Piaseczyńskiej
28	<b>KDd4</b>	dojazdowa	10,0	ulica projektowana odchodząca od projektowanego przedłużenia ul. S. Kostki
29	<b>KDd5</b>	dojazdowa	10,0	ul. Zawadzka; pod drogą musi się znajdować przepust łączący odcinki kanału Złotokłos, znajdujące się na terenach 10WSR2 i 11WSR2
30	<b>KDd6</b>	dojazdowa	10,0	projektowane przedłużenie ul. S. Kostki
31	<b>KDd7</b>	dojazdowa	10,0	ul. projektowana, łącząca ul. Piaseczyńską z ul. Zawadzką
32	<b>KDd8</b>	dojazdowa	10,0	ul. Wawelska
33	<b>KDd9</b>	dojazdowa	10,0	ul. P. Skargi na odcinku od ul. Piaseczyńskiej do Runowskiej
34	<b>KDd10</b>	dojazdowa	10,0	ul. P. Skargi na odcinku od ul. Runowskiej do ul. 3-go Maja
35	<b>KDd11</b>	dojazdowa	10,0 – 10,5*	ul. Śląska
36	<b>KDd12</b>	dojazdowa	10,0 – 15,0*	ul. 22 Lipca od ul. 3-go Maja do ul. Wesolej
37	<b>KDd13</b>	dojazdowa	10,0	ul. 22 Lipca od ul. Wesolej do ul. Kraszewskiego
38	<b>KDd14</b>	dojazdowa	10,0	ul. Wesoła od ul. Piaseczyńskiej do ul. Szkolnej
39	<b>KDd15</b>	dojazdowa	10,0	ul. Poznańska
40	<b>KDd16</b>	dojazdowa	10,0	odcinek łączący ul Wesołą z ul. Szkolną na przedłużeniu ul. Poznańskiej
41	<b>KDd17</b>	dojazdowa	10,0	ul. Szkolna od ul. 3-go Maja do ul. Kraszewskiego
42	<b>KDd18</b>	dojazdowa	10,0 – 12,0*	ul. Kraszewskiego na odcinku od ul. Piaseczyńskiej do

43	<b>KDd19</b>	dojazdowa	10,0	ul. Św. Andrzeja, z poszerzeniami przy wlotach ulic ul. Kraszewskiego na odcinku od ul. Św. Andrzeja do ul. Warszawskiej
44	<b>KDd20</b>	dojazdowa	10,0	ul. Skorupki
45	<b>KDd21</b>	dojazdowa	10,0	ul. Wesoła od ul. Szkolnej do ul. Skorupki
46	<b>KDd22</b>	dojazdowa	10,0	ul. Wesoła od ul. Skorupki do ul. Św. Andrzeja
47	<b>KDd23</b>	dojazdowa	10,0 – 13,0*	ul. Św. Andrzeja
48	<b>KDd24</b>	dojazdowa	10,0	ul. Szkolna od ul. Kraszewskiego do ulicy przy parku
49	<b>KDd25</b>	dojazdowa	10,0	ul. Parkowa od Piaseczyńskiej do nowoprojektowanej <b>KDd26</b>
50	<b>KDd26</b>	dojazdowa	10,0	ulice wzdłuż parku
51	<b>KDd27</b>	dojazdowa	10,0 – 12,0*	ulica projektowana pomiędzy ul. Tarczyńską a ul. Parkową
52	<b>KDd28</b>	dojazdowa	10,0	ul. Słoneczna od ul. Tarczyńskiej do ul. Kraszewskiego
53	<b>KDd29</b>	dojazdowa	10,0	ul. Kolejowa od ul. Tarczyńskiej do ul. Kraszewskiego
55	<b>KDd30</b>	dojazdowa	10,0	ul. Parkowa od parku do ul. Słonecznej
56	<b>KDd31</b>	dojazdowa	10,0	ul. Parkowa od ul. Słonecznej do ul. Kolejowej
57	<b>KDd32</b>	dojazdowa	10,0	ul. Parkowa od ul. Kolejowej od ul. Warszawskiej
58	<b>KDd33</b>	dojazdowa	10,0	ul. Staszica; pod drogą musi się znajdować przepust łączący odcinki kanału Złotokłós, znajdujące się na terenach 4WSR2 i 5WSR2
59	<b>KDd34</b>	dojazdowa	10,0	ul. Traugutta od ul. Skargi do ul. Wojewódzkiej
60	<b>KDd35</b>	dojazdowa	10,5 – 14,4*	ul. Traugutta od ul. Wojewódzkiej do ul. S. Kostki
61	<b>KDd36</b>	dojazdowa	10,0	ul. Traugutta od ul. S. Kostki do północnej granicy wsi; pod drogą musi się znajdować przepust łączący odcinki kanału Złotokłós, znajdujące się na terenach 8WSR2 i 9WSR2
62	<b>KDd37</b>	dojazdowa	10,0	ul. Grójecka od ul. Traugutta do ul. Grottgera; pod drogą musi się znajdować przepust łączący odcinki kanału Złotokłós, znajdujące się na terenach 6WSR2 i 7WSR2
63	<b>KDd38</b>	dojazdowa	10,0	ul. Grottgera od ul. Grójeckiej do północnej granicy wsi
64	<b>KDd39</b>	dojazdowa	10,0	ul. Słowackiego od ul. Polnej do północnej granicy wsi
65	<b>KDd40</b>	dojazdowa	10,0 – 19,0*	ul. Wiosenna, z poszerzeniem przy słupie energetycznym
66	<b>KDd41</b>	dojazdowa	10,0	ul. Targowa; pod drogą musi się znajdować przepust łączący odcinki kanału Złotokłós, znajdujące się na terenach 5WSR2 i 6WSR2
67	<b>KDd42</b>	dojazdowa	10,0	ul. Grójecka od ul. Grottgera do ul. Dworcowej
68	<b>KDd43</b>	dojazdowa	10,0	ul. Polna
69	<b>KDd44</b>	dojazdowa	10,0	ul. Dworcowa, częściowo po nowym przebiegu
70	<b>KDd45</b>	dojazdowa	10,0	ul. Mickiewicza od ul. Traugutta do północnej granicy wsi
71	<b>KDd46</b>	dojazdowa	10,0	ul. Mickiewicza od ul. Grottgera do ul. Traugutta
72	<b>KDd47</b>	dojazdowa	10,0	ul. Mickiewicza od ul. Słowackiego do ul. Grottgera
73	<b>KDd48</b>	dojazdowa	10,0	ul. Mickiewicza od ul. Warszawskiej do ul. Słowackiego
74	<b>KDd49</b>	dojazdowa	10,0	zachodni pas ul. Warszawskiej od ul. Tarczyńskiej do ul. 3-go Maja; pod drogą musi się znajdować przepust łączący odcinki kanału Złotokłós, znajdujące się na terenach 3WSR2 i 4WSR2
75	<b>KDd50</b>	dojazdowa	10,0	wschodni pas ul. Warszawskiej od ul. Tarczyńskiej do ul. 3-go Maja, ustala się poprowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż całej długości ulicy w jej liniach rozgraniczających; pod drogą musi się znajdować przepust łączący odcinki kanału Złotokłós, znajdujące się na terenach 3WSR2 i 4WSR2
76	<b>KDd51</b>	dojazdowa	10,0	zachodni pas ul. Warszawskiej od ul. Polnej do północnej granicy wsi
77	<b>KDd52</b>	dojazdowa	10,0	wschodni pas ul. Warszawskiej od ul. 3-go Maja do do północnej granicy wsi; ustala się poprowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż całej długości ulicy w jej liniach

				rozgraniczających;
78	<b>KDd53</b>	dojazdowa	10,0	ul. Tysiąclecia od ul. Topolowej do ul. Tarczyńskiej
79	<b>KDd54</b>	dojazdowa	10,0	ulica projektowana, częściowo po istniejącym śladzie (1 słup do przeniesienia); pod drogą musi się znajdować przepust łączący odcinki kanału Złotokłós, znajdujące się na terenach 1WSR2 i 2WSR2
80	<b>KDd55</b>	dojazdowa	10,0	ul. Topolowa od ul. Warszawskiej do ul. Świerkowej; pod drogą musi się znajdować przepust łączący odcinki kanału Złotokłós, znajdujące się na terenach 2WSR2 i 3WSR2
81	<b>KDd56</b>	dojazdowa	10,0	ul. Topolowa od Świerkowej od ul. Świerkowej do ul. Uroczej
82	<b>KDd57</b>	dojazdowa	10,0	ul. Tysiąclecia od ul. Topolowej do ul. 3-go Maja
83	<b>KDd58</b>	dojazdowa	10,0	ul. Lipowa od ul. 3-go Maja do ul. Topolowej
84	<b>KDd59</b>	dojazdowa	10,0	ul. Świerkowa od ul. 3-go Maja do ul. Słowiczej
85	<b>KDd60</b>	dojazdowa	10,0	ul. Uroczą
86	<b>KDd61</b>	dojazdowa	10,0	ul Lipowa od ul. 3-go Maja do ul. Rzeczej
87	<b>KDd62</b>	dojazdowa	10,0	ul. Rieczna
88	<b>KDd63</b>	dojazdowa	10,0	ul Leśna od ul. Riecznej do północnej granicy wsi
89	<b>KDd64</b>	dojazdowa	10,0	ul. Sosnowa od ul. Riecznej do północnej granicy wsi
90	<b>KDd65</b>	dojazdowa	10,0	ul. Jałowcowa od ul. Warszawskiej do ul. Leśnej
91	<b>KDd66</b>	dojazdowa	10,0	ul. Jałowcowa od ul. Leśnej do ul. Sosnowej
92	<b>KDd67</b>	dojazdowa	10,0 – 10,5*	ul. Wierzbowa od ul. Warszawskiej do ul. Leśnej
93	<b>KDd68</b>	dojazdowa	10,0	ul. Wierzbowa od ul. Leśnej do ul. Sosnowej
94	<b>KDd69</b>	dojazdowa	10,0	ul. Brzozowa
95	<b>KDd70</b>	dojazdowa	10,0	ulica projektowana odchodząca od <b>KDL4</b> (ul. Łanowej)
96	<b>KDd71</b>	dojazdowa	10,0	ulica projektowana odchodząca od <b>KDL4</b> (ul. Łanowej)
97	<b>KDd72</b>	dojazdowa	-	fragment ul. Klonowej przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem
98	<b>KDP</b>	publiczny ciąg pieszy	5,0 – 11,0	przedłużenie ul. Polnej w kierunku szkoły, częściowo wzdłuż rowu melioracyjnego; pod drogą musi się znajdować przepust łączący odcinki kanału Złotokłós, znajdujące się na terenach 7WSR2 i 8WSR2
99	<b>KDPP</b>	parking publiczny		na odcinku istniejącego przebiegu ul. Dworcowej między ulicami Targową i Grójecką

\*zgodnie z rysunkiem planu

#### 4. Tabela ustaleń szczegółowych dla terenu dróg wewnętrznych:

lp	oznaczenie na planie	opis	szerokość w liniach rozgraniczających	uwagi i zalecenia realizacyjne
1	<b>KDW1</b>	dojście i dojazd	6,0	ul. projektowana wzdłuż Kanału Złotokłós, od ul. KDd7
2	<b>KDW2</b>	dojście i dojazd	6,0	przedłużenie ul. Lipowej, zakończone zawrotką

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§40**

1. W granicach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłós, opracowanym w skali 1:1000 przestają obowiązywać ustalenia dla fragmentów terenów objętych:
  - 1) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłós I, przyjętym uchwałą Nr 500/XLII/97 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22. 10. 1997 r.;
  - 2) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotokłós III, przyjętym uchwałą Nr 501/XLII/97 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22. 10. 1997 r.;



- 3) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Szczaki zatwierdzonym Uchwałą Nr 315/XV/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 października 2003 r.
2. W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

#### **§41**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piaseczna.
2. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie  
Nr 117/VII/2011 z dnia 20.04.2011 r.  
W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Złotokłós**

Niniejsza uchwała jest kolejnym etapem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy Piaseczno, w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Piaseczno. Obszar objęty planem obejmuje sołectwo Złotokłós w granicach administracyjnych, z wyłączeniem fragmentów dla których już obowiązują plany miejscowe oraz fragmentu, który będzie przygotowany do uchwalenia w 2 etapie. Istotą planu jest ustalenie układu komunikacyjnego w powiązaniu z układem zewnętrznym, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem terenów położonych w sąsiedztwie planowanej drogi ekspresowej. Uchwalenie planu umożliwi racjonalne wykorzystanie tych terenów a jednocześnie pomoże ograniczyć uciążliwość planowanej inwestycji dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej po wschodniej stronie ul. Piaseczyńskiej. Uchwalenie planu pozwoli zagospodarować tereny, które w procedurze jego sporządzania uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym poszerzenie ulic do parametrów dróg publicznych.

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), plan sporządzony został zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Prace nad jego sporządzaniem podjęto po dokonaniu wymaganych analiz wynikających z art. 14 ust. 5 ww. ustawy i podjęciu przez Radę Miejską w Piasecznie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotokłós.

Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami 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 ze zm.).

Udział społeczeństwa w postępowaniu przedstawia się następująco :  
Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło jedenaście wniosków, z czego dziesięć dotyczyło zmiany przeznaczenia działek rolnych i leśnych na cele budowlane, a jeden ustanowienia wsi Złotokłós terenem przeznaczonym wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i drobne usługi. Projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. W pierwszej dyskusji publicznej (2008 r.) uczestnicy nie polemizowali z ustaleniami projektu planu a jedynie zasięgaliby precyzyjnych informacji o jego rozwiązaniach. Druga dyskusja publiczna (2010r.) zdominowana była zagadnieniem odwodnienia wsi Złotokłós, w związku z licznymi podtopieniami terenów wsi. Po pierwszym wyłożeniu uwagi złożyło 30 osób – łącznie 62 uwagi, 46 z nich zostało uwzględnione przez Burmistrza. Dotyczyły głównie rozszerzenia przeznaczenia terenów mieszkaniowych na mieszkaniowo usługowe, zmian w przebiegu projektowanych ulic drugorzędnych oraz korekt w ustaleniach projektu planu. Część uwag była nie możliwa do uwzględnienia ze względu na ustalenia obowiązującego studium i uwarunkowania wynikające z przepisów dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (10 uwag) oraz przepisów odrębnych. Po drugim wyłożeniu uwagi złożyły 22 osoby – łącznie 53 uwagi, z czego 9 dotyczyło części 2 planu. Z pozostałych 44 uwag uwzględnione zostały 23 uwagi w całości i 7 w części. Uwagi te były głównie związane powtórzeniem zagadnień poruszonych w czasie dyskusji publicznej, ale również dotyczyły zagadnień komunikacyjnych, zmniejszenia wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, zwiększenia powierzchni przeznaczonej pod zabudowę. Podobnie jak przy pierwszym wyłożeniu części uwag nie można było uwzględnić bez wcześniejszej zmiany obowiązującego studium. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi.