

8403

UCHWAŁA Nr 659/XXIX/2004 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 16 listopada 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec etap III (gmina Piaseczno, woj. Mazowieckie).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 294/XVII/99 z dnia 1 grudnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec” i uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 772/XXXII/2000 z dnia 6 grudnia 2000r. w sprawie zmiany w uchwale Rady Miejskiej w Piasecznie nr 294/XVII/99 z dnia 1 grudnia 1999r. oraz uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1209/LVII/2002 z dnia 5 września 2002r. w sprawie wykonania uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 294/XVII/99 z dnia 1 grudnia 1999r. oraz nr 772/XXXII/2000 z dnia 6 grudnia 2000r. Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Zakres regulacji

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec ETAP III, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 5) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 7) lokalne warunki zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 8) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,

3. Integralną częścią planu jest załącznik do niniejszej uchwały stanowiący rysunek planu w skali 1:1000.

§ 2. Plan obejmuje tereny w następujących granicach:

- od północnego - zachodu południowo - wschodnim brzegiem rzeki Jeziorki,
- od północy granicą sołectw Żabieniec i Siedliska,
- od południa wzdłuż granicy północno - zachodniej działek o nr ewid.: 23/1, 24, 29, 36, 30, 31/4, 31/3,
- od południowego zachodu gruntami Ośrodka Instytutu Rybactwa Śródlądowego.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu ustala się jako obowiązujące:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 4) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 5) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,

- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 7) tereny wymagające zachowania systemu melioracyjnego oraz wymagające sporządzenia ekspertyzy geotechnicznej,
- 8) przeznaczenie obszarów funkcjonalnych, w tym:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne oznaczone symbolem MN,
 - b) tereny użytkowane rolniczo bez prawa zabudowy, z dopuszczeniem zagospodarowania zielenią R/Z,
 - c) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem Z,
- 9) klasyfikacja funkcjonalna ulic i ich linie rozgraniczające (ulice lokalne, dojazdowe, dojazdy).

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter postulatyczny:

- a) postulowane granice parcelacji,
- b) przewidziane do likwidacji granice parcelacji,
- c) postulowane linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- a) granice parcelacji,
- b) obiekty istniejące,
- c) przebiegi jezdni w pasach ulicznych i drogowych.

§ 4. W wypisach i wyrysach z planu dla poszczególnych działek i obszarów funkcjonalnych należy uwzględnić zasady ustalone w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: zasad ochrony i kształtowania środowiska i zasad obsługi inżynierskiej, warunków w zakresie ochrony dóbr kultury, warunków w zakresie komunikacji, o których mowa w rozdziale 2 (ustalenia ogólne).

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec etap III,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żabieniec etap III,

- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wiodące, którego realizacja warunkuje wprowadzenie innego przeznaczenia dopuszczonego w danym obszarze funkcjonalnym,
- 4) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i wymagają spełnienia warunków dopuszczenia jeżeli zostały one określone,
- 5) obszarze funkcjonalnym – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczonego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię, wniesioną na rysunek planu, która wydziela tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
- 7) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 8) mieszkalnictwie jednorodzinnym – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową z budynkami jednorodzinnymi spełniającymi wymogi określone w przepisach odrębnych i ustaleniach szczegółowych planu,
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy i zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć linie ograniczające potencjalną nową zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych, bez wystających poza ten obrys okapów,
- 10) powierzchni biologicznie czynnej terenu działki - należy przez to rozumieć część działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojść pieszych i jest pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 11) przedsięwzięciach - należy przez to rozumieć inwestycje budowlane lub inne ingerencje w środowisko, polegające na przekształcaniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu,

- 12) przepisach odrębnych lub szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 13) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych,
- 14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w pomieszczeniach budynków, która służy zaspokajaniu potrzeb ludności, a nie wytwarzaniu bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, pod warunkami spełnienia wymogów sanitarnych właściwych dla podstawowego przeznaczenia terenu i danego obiektu budowlanego oraz nie zaliczenia, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 15) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wartość pomiaru pionowego od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, lub jego części – do najwyższego poziomu przekrycia dachu.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

Warunki zagospodarowania terenu

I. Podział na obszary funkcjonalne

§ 6.1. Obszar opracowania dzieli się na:

- tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone symbolem MN na rysunku planu,
- tereny użytkowane rolniczo bez prawa zabudowy, z dopuszczeniem zagospodarowania zielenią bez możliwości zmiany dotychczasowego przeznaczenia oznaczone symbolem Z/R,
- tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolem Z na rysunku planu,
- tereny dróg publicznych: lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD).

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 tego paragrafu ustala się w planie szczegółowe zasady zagospodarowania, określone w rozdziale 3.

II. Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 7.1. Na terenach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu objętych niniejszym planem przy zagospodarowaniu terenu - działki każdorazowo nakazuje się uwzględnić przepisy odrębne ustanowione w zakresie w/w szczególnej formy ochrony przyrody.

2. Na terenach przyległych do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, przy zagospodarowaniu terenu – działki nakazuje się uwzględnić przepisy odrębne ustanowione w zakresie w/w szczególnej formy ochrony przyrody.

3. Oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danych terenach przedsięwzięć wywołane: emisją energii, hałasem i zanieczyszczeń powietrza, nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustalonym dla nich przeznaczeniem, a w przypadku lokalizacji przedsięwzięcia w budynku mieszkalnym nie może pogarszać w wyżej wymienionym zakresie warunków zamieszkania. W przypadku przewidywanego przekroczenia oddziaływania stosuje się przepisy odrębne.

4. Nakazuje się stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych gadów, płazów i ssaków w poziomie terenu, w przypadku wprowadzania podmurówek nakaz wprowadzania przepustów nie rzadziej niż co 5,0m.

III. Kształtowanie zieleni

§ 8.1. Wyznacza się zasięg terenów zieleni nieurządzonej na terenie planu, oznaczonej symbolem Z na rysunku planu.

2. Ustala się ochronę zieleni, a w szczególności nakazuje się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wartościowej (drzewostanu i roślinności niskiej).

3. Zaleca się zachowanie oraz rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek z dopuszczoną zabudową mieszkaniową oraz zachowanie i rozwój zadrzewień i roślinności niskiej na terenach gruntów użytkowanych rolniczo bez prawa zabudowy.

4. Ustala się minimalny 70% udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych i poszczególnych działek budowlanych.

IV. Ograniczenia wynikające z ochrony środowiska

§ 9.1. Ustala się objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala się zakaz wprowadzania do gruntu i wód otwartych nie oczyszczonych ścieków sanitarnych.

2. Zakazuje się wykorzystywania studni do innych celów niż pobór wody,

3. Ochronę powietrza realizuje się przez uwzględnienie w sposobie zagospodarowania

ustaleń § 15 niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie.

4. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się stosować ustalenia § 19 niniejszej uchwały.

V. Ochrona dóbr kultury

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

IV. Warunki zagospodarowania w zakresie komunikacji

§ 11.1. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu przebiegi dróg publicznych oraz hierarchię funkcjonalną w podziale na klasy:

- 1) ulice lokalne oznaczone symbolami KUL na rysunku planu - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m i postulowanej szerokości jezdni 6,0m, z dopuszczeniem dróg rowerowych o maksymalnej szerokości 1,5m,
- 2) ulice dojazdowe oznaczone symbolami KUD na rysunku planu - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m i postulowanej szerokości jezdni 5,0m.

2. Dla nieruchomości, w tym nowo wydzielanych działek budowlanych, dla których brak jest możliwości bezpośredniego skomunikowania z drogami publicznymi (drogami gminnymi, drogą powiatową) ustala się wymóg połączenia drogami wewnętrznymi – niepublicznymi na zasadach sprawowania własności i dostępu określonych w przepisach odrębnych, po spełnieniu następujących wymogów:

- 1) dla nowo wydzielanych działek nakazuje się wydzielenie dróg wewnętrznych obsługujących max. 6 działek, o minimalnej szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających, w przebiegu wskazanym przez wnioskodawcę lub przebiegu postulowanym na rysunku – jeżeli jest on oznaczony, a wnioskodawca nie przedstawił innej propozycji,
- 2) dla istniejących przed uchwaleniem niniejszego planu dróg wewnętrznych dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy z dostępem z tych dróg przy spełnieniu na całej ich długości szerokość minimum 5,0m.

§ 12. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

1. Nie przewiduje się miejsc postojowych w pasach ulicznych dróg publicznych.
2. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych, stosując następujące wskaźniki:

1) minimum 2 miejsca postojowe na 1 dom jednorodzinny,

2) minimum 3 miejsca postojowe na każde 100m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

3. Dla przeznaczenia mieszkaniowego dopuszcza się wliczanie do miejsca postojowych miejsc garażowych.

VII. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

§ 13.1. Ustala się zaopatrzenie Żabieńca w wodę z istniejącego wodociągu grupowego „Siedlińska”.

2. Ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę w parciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych

§ 14.1. Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się projektowany układ kanalizacji sanitarnej zakończony oczyszczalnią miejską w Piasecznie.

2. Transport ścieków ze zlewni Żabieńca odbywać się będzie w układzie grawitacyjno - pompowym.

3. Ustala się zakaz odprowadzania do cieków powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.

4. Z uwagi na ochronę stosunków gruntowo - wodnych oraz ochronę kompleksów leśnych ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wyłączonej.

5. Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych pod warunkiem podczyszczenia odbieranych wód. Dopuszcza się powierzchniowe odwodnienia terenów budowlanych przy wykorzystaniu rowów, stawów i oczek wodnych.

6. Nakazuje się odsunięcie nowej zabudowy od brzegów rowów melioracyjnych i stawów minimum 6,0 m oraz nakazuje się utrzymanie ciągłości i przepustowości istniejących rowów melioracyjnych, przy dopuszczeniu ich częściowego przełożenia, bądź przekrycia pod warunkiem uzgodnienia z właściwym organem do spraw urządzeń wodnych i melioracji.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło

§ 15.1. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu

zdalczynnego. Rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedli.

2. Ustala się możliwość wyboru nośników energetycznych do celów grzewczych bez ograniczeń ilościowych w zakresie: paliw gazowych, paliw płynnych o niskiej zawartości siarki (olej lekki), energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii spełniających przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody i ochrony środowiska.

W zakresie zaopatrzenia w gaz

§ 16.1. Ustala się zasadę gazyfikacji Żabiańca gazem średnioprężnym z sieci zasilanej z układu gazowniczego Piaseczna.

2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo - gospodarcze jak i cele grzewcze.

3. Ustala się odsunięcie zabudowy i budowli wokół gazociągów tj. zapewnienie strefy technicznej – określone odpowiednimi przepisami odrębnymi.

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

5. Ustala się umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy.

6. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć, budynków i budowli pod warunkiem nie ograniczenia zakresu funkcjonowania sieci gazowych, zgodnie z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe, które są określone w obowiązujących przepisach odrębnych (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r.; Dz.U. Nr 97 z 11 września 2001r. – informacja w nawiasie nie stanowi ustalenia planu).

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną

§ 17.1. Respektuje się w planie dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.

2. Ustala się podniesienie standardu obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń SN i nn.

W zakresie telekomunikacji

§ 18.1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu

telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.

2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne, z preferencją sieci kablowych, wg przyjętych przez operatorów standardów spełniających przepisy odrębne.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci na danym terenie przez kilku operatorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych pod warunkiem zapewnienia możliwości wprowadzenia pozostałych sieci infrastruktury inżynierskiej określonych w § 20 ust. 1 niniejszej uchwały.

W zakresie usuwania odpadów

§ 19.1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.

2. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

Zasady realizacji planu:

§ 20.1. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu w pasach publicznych ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi obowiązuje nakaz utrzymania w nowoprojektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, linii elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdniami) oraz kanalizacji (jeżeli kanał sanitarny pod jezdniami).

2. Na terenach nieobsługiwanych bezpośrednio z publicznych ulic i ciągów ustala się obsługę inżynierską zabudowy prowadzoną na koszt właścicieli działek obsługiwanych z tej sieci na poniższych zasadach:

- 1) sieci prowadzi się w niepublicznych drogach wewnętrznych,
- 2) jeżeli szerokości dróg wewnętrznych będą niewystarczające warunkiem realizacji nowej zabudowy jest udostępnienie odpowiednich pasów terenu na przyległych działkach.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe w zakresie warunków i zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych, kształtowania zabudowy oraz zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane

§ 21. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolem MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne w postaci domów wolnostojących, jako przeznaczenie podstawowe - dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
- 2) usługi nieuciążliwe dla otoczenia, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako przeznaczenie dopuszczone maksymalnie 30% powierzchni budynku mieszkalnego i nie więcej niż 10% udział w powierzchni działki.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) minimalna powierzchnia działek przy nowej parcelacji nie mniejsza niż 1000m², z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami przed dniem uchwalenia planu oraz działki o nr ewid. 15/4 i 15/5 dla których w granicach obszaru dopuszcza się powierzchnię minimalną nowo wydzielanych działek 600,0m²,
- 2) w zagospodarowaniu działki o nr ewid. 3 nakazuje się:
 - a) zachować system melioracyjny z dopuszczeniem zmiany przebiegu istniejącego rowu oraz wprowadzeniem rurociągu po uzgodnieniu z organem właściwym do spraw melioracji i urzędzeń wodnych,
 - b) realizację wszelkich przedsięwzięć poprzedzić ekspertyzą geotechniczną i uwzględnić jej wnioski,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu działki 70%,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 15,0m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KUD usytuowanej wzdłuż południowo-wschodniej strony obszaru planu,
 - b) 5,0m od pozostałych linii rozgraniczających ulic zgodnie z rysunkiem planu oraz od granic wszystkich dróg wewnętrznych,
 - c) minimum 6,0m od rowów melioracyjnych,
- 5) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy z wyłączeniem możliwości przebudowy części budynków znajdujących się w terenie ograniczonym nieprzekraczającymi liniami zabudowy usta-

lonymi na rysunku planu i w odległościach mniejszych niż określone w pkt 4,

- 6) wysokość zabudowy - maksymalnie 11,0m,
- 7) dachy wysokie tzn. o spadku połaci w stosunku do poziomu minimum 30°,
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie na całej powierzchni minimum 50% spełniających wymogi określone w § 7 ust. 4,
- 8) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia ogólne tj. § 7 ust. 1 - 3 i § 8 oraz w szczególności:
 - a) zachowanie istniejącej wartościowej wysokiej zieleni,
 - b) kształtowanie terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed splywem wód opadowych,
- 9) w zakresie układu komunikacji obowiązuje obsługa od ulicy lokalnej 1KUL i dojazdowej 1KUD z dopuszczeniem w obszarze dróg wewnętrznych spełniających ustalenia § 11,
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne tj. § 13-20.

§ 22. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem R/Z - w planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) grunty użytkowane rolniczo bez prawa zabudowy - jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zieleń zakrzewień i zadrzewień jako przeznaczenie dopuszczone pod warunkiem zachowania wartości przyrodniczych na tym terenie,
- 3) Zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) wymóg uwzględnienia przy użytkowaniu terenu ustaleń planu w zakresie ochrony środowiska zgodnie z § 7 ust. 1 - 3 i § 8,
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 50% całej powierzchni, spełniających wymogi określone w § 7 ust. 4.

§ 23. Dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem Z - w planie ustala się :

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zielenie nieurządzone – jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.

2. Sposób zagospodarowania :

- 1) wymóg uwzględnienia przy użytkowaniu terenu ustaleń planu w zakresie ochrony środowiska zgodnie z § 7 ust.1 - 3 i § 8,
- 2) wymóg pozostawienia tych terenów jako otwartych - nieogrodzonych.

Rozdział 4

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 24. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się dla terenów:

- 1) mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczonych symbolem MN w wysokości 20% różnicy wzrostu,
- 2) nie wymienionych w pkt 1 w wysokości 0% różnicy wzrostu,

- 3) stanowiących własność gminy w wysokości 0% różnicy wzrostu.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

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

§ 26. Plan dopuszcza możliwość kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu do czasu wprowadzenia funkcji przewidzianych ustaleniami planu.

§ 27. W przypadku zmiany obecnie obowiązujących definicji ustawowych, wskaźników, normatywów oraz nazw instytucji i organów podawanych w uchwale, przy realizacji planu należy wprowadzić te zmiany.

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Józef Wierzchowski

Załącznik
 do uchwały nr 659/XXIX/2004
 Rady Miejskiej w Piasecznie
 z dnia 16 listopada 2004r.

