

3792

UCHWAŁA Nr 155/VIII/2003 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 24 kwietnia 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska – Etap 1.

A. Ustalenia formalne

Podstawy prawne sporządzania planu

§ 1.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139) oraz art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591), a także na mocy: uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 322/XIX/99 z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska oraz uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 1280/LX/2002 z dnia 10 października 2001r. w sprawie zmiany w uchwale nr 322/XIX/99 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 grudnia 1999r.

Obszar opracowania

§ 2.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Siedliska - etap 1 zwany dalej planem:

- plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3ha na terenie sołectwa Siedliska, po południowej stronie drogi wojewódzkiej Piaseczno – Góra Kalwaria tj.:
- od północy – droga wojewódzka Piaseczno – Góra Kalwaria,
- od zachodu – granica pokrywająca się z granicą strefy szczególnej ochrony ekologicznej (WO-ChK),
- od południa i wschodu – granica Siedlisk (zgodnie z rysunkiem planu)

Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Czas działania planu

§ 3.

Plan określa się jako perspektywiczny, bez precyzowania terminu jego obowiązywania.

Przedmiot planu

§ 4.

Przedmiotem planu jest teren we wsi Siedliska, położony w gminie Piaseczno w woj. Mazowieckim.

W planie przekształca się go na zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności z usługami podstawowymi z dopuszczeniem usług komercyjnych nieuciążliwych (handel, gastronomia) itp.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- przeznaczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
- linii rozgraniczających obszary o różnych funkcjach.
- linii rozgraniczających ulic, placów oraz dróg wraz z urządzeniami pomocniczymi.
- terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny.
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury.
- zasad obsługi obszarów w zakresie komunikacji kołowej i pieszej,
- zasad gospodarki odpadami komunalnymi;
- terenów, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpornych ujęć wody i strefy.
- przebiegu liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz ze strefami ograniczeń zabudowy od linii elektroenergetycznych wn i sn.
- granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie
- lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów określonych poprzez:
- minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych;

- gabaryty obiektów w tym minimalną i maksymalną wysokość zabudowy, dominanty architektoniczne i akcenty plastyczne, bramy, prześwity, podcienia;
- linie zabudowy;
- lokalizację programu użytku publicznego;
- zasady podziału terenu na działki inwestycyjne;
- adaptację lub likwidację istniejącego zainwestowania;
- tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

Rola planu

§ 5.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

Ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie przeznaczenia terenów dla celów publicznych – komunikacji, usług i rekreacji oraz funkcji technicznych.

Ochrona interesów i praw prywatnych właścicieli i użytkowników nieruchomości na obszarze planu w sposób pozwalający spełnić jak najwięcej potrzeb indywidualnych z zachowaniem prawa innych osób do korzystania z przestrzeni, środowiska naturalnego, istniejącej i przyszłej zabudowy oraz infrastruktury technicznej.

Umożliwienie prowadzenia polityki gminy w zakresie ładu przestrzennego w sposób sprzyjający takiemu kształtowaniu zabudowy, ulic, placów, aby zachować, chronić i rozwijać lokalne wartości środowiska naturalnego i kulturowego.

Cele planu

§ 6.

Celem planu jest:

- określenie osiedla jako całości i wskazanie jego przestrzennego rozwoju z uwzględnieniem wszystkich dziedzin, a w szczególności gospodarczej, ekonomicznej i kulturowej,
- określenie zasad porządkujących prowadzenie polityki przestrzennej i gospodarczej,
- określenie preferencji funkcjonalnych i przestrzennych,
- zagwarantowanie nienaruszalności dóbr podlegających ochronie prawnej.

Zakres stanowienia planu

§ 7.

Plan stanowi:

- podstawę prawną i merytoryczną do sporządzenia planów realizacyjnych,
- podstawę prawną wydawania decyzji administracyjnych, dotyczących przeznaczeń i sposobów użytkowania gruntów, a w szczególności decyzji:
 - o ustaleniu lokalizacji inwestycji,
 - o zatwierdzeniu planu realizacyjnego,
 - o pozwoleniu na budowę,
 - o zmianie sposobu wykorzystania gruntów,
 - o dotyczących gospodarki gruntami.
- źródło informacji o możliwości i warunkach prowadzenia działalności gospodarczej na obszarze osiedla oraz potrzebach osiedla w zakresie jego podstawowych funkcji.

Zakres obowiązywania ustaleń graficznych

§ 8.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 wraz z legendą ustalającą sposób zapisu graficznego ustaleń planu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) Granica planu,
 - b) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
 - c) Linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - d) Oznaczenia zabudowy projektowanej dotyczące sposobu jej zagospodarowania
 - e) Oznaczenie funkcji terenów, oznaczone literowo:
 - MN – mieszkalnictwo jednorodzinne niskiej intensywności (dopuszcza się jedynie zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą), z dopuszczeniem usług nieuciążliwych pod warunkiem ich udziału nie większego niż 10% powierzchni zabudowy.
 - MN/U – mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne (dopuszcza się jedynie zabudowę wolno stojącą i bliźniaczą), z towarzyszącymi usługami nie przekraczającymi 25% powierzchni zabudowy,

- UB – towarzyszące usługi o charakterze biurowym (nie przekraczające 25% powierzchni zabudowy),
 - ZR – terenu zieleni rekreacyjnej zorganizowanej z usługami wolno stojącymi w zakresie sportu, rekreacji, kultury, turystyki przy maksymalnym stopniu zabudowania terenu 10% (dotyczy obiektów kubaturowych),
 - f) Określenie minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych (w procentach)
 - g) Określenie minimalnej i maksymalnej wysokości zabudowy (w metrach)
 - h) Klasyfikacja funkcjonalna ulic:
 - KD – dojazdy
 - i) Oznaczenie drzew do bezwzględnego zachowania.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulowany:
- a) podziały parcelacyjne: istniejące adaptowane, likwidowane, postulowane,
 - b) Oznaczenia zabudowy istniejącej: do zachowania, do likwidacji,
 - c) Postulowane linie zabudowy.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- a) Oznaczenie literowo-cyfrowe poszczególnych kwartałów, ulic,
 - b) Powierzchnia terenu w ha (zawarta w tabelce),
 - c) obiekty istniejące,
 - d) Granice zieleni wysokiej istniejącej.
6. Ponadto charakter informacyjny mają symbole i oznaczenie geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno-wysokościowej na której wykonany został rysunek planu.

Określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9.

Decyzje administracyjne ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w granicach planu, należy wydawać z uwzględnieniem przepisów i zasad zawartych w ustaleniach dla terenów oraz stref funkcjonalnych (rozdział Ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem odnoszących się do przedmiotu decyzji ustaleń dla terenów komunikacji i zasad obsługi inżynierskiej (część B i C) oraz ograniczeń i nakazów w zakresie zagospodarowania terenu, zabudowy i ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego (zawartych w rozdziale B – ustalenia ogólne).

Wyjaśnienie pojęć i definicji
użytych w tekście uchwały

§ 10.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. Ustawie – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 7 lipca 1994r. „O Zagospodarowaniu Przestrzennym” (Dz.U. Nr 89, poz. 415) wraz z późniejszymi zmianami;
4. Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego);
5. Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
6. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
7. Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
8. Usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane miejsca lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
9. Zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną do wysokości dwóch kondygnacji (z nieprzekraczalną maksymalną wysokością kalenicy 9m) z drugą kondygnacją w użytkowym poddaszu, o ile przepisy tej uchwały nie stanowią inaczej;
10. Powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną i niepokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią.

B. Ustalenia ogólne

Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalnej

§ 11.

1. Plan ustala podział osiedla na typy obszarów o dominujących funkcjach, wynikających z obecnego planowanego rodzaju zagospodarowania.

Obszary MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie preferuje się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dopuszcza się jedynie zabudowę wolno stojącą i bliźniaczą), z dopuszczeniem w wyznaczonych rejonach usług podstawowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej pod warunkiem ich nieuciążliwości oraz w ograniczonym zakresie usług komercyjnych nieuciążliwych (handel, gastronomia, sport itp.), uciążliwe oddziaływanie inwestycji musi się zamykać w granicach lokalizacji, do której inwestor ma tytuł prawny.

Obszary ZR - tereny zieleni rekreacyjnej zorganizowanej z usługami wolno stojącymi w zakresie sportu, rekreacji, kultury, turystyki przy maksymalnym stopniu zabudowania terenu 10% (dotyczy obiektów kubaturowych),

Obszary K - tereny ulic przeznaczone dla komunikacji kołowej, pieszej i prowadzenia infrastruktury technicznej oznaczone na rysunkach planu: dojazdy - KD,

Dla każdego obszaru funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi, plan określa:

- szczegółowe ustalenia funkcjonalne,
- uwarunkowania i ograniczenia wynikające z ustaleń ogólnych dla obszaru planu,
- w niektórych przypadkach - ograniczenia wynikające z uwarunkowań danego terenu.

2. Plan postuluje nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej w odległości 4 metrów od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów (sięgaczy),
3. Plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Żabieniec - Siedliska - Chylice (oznaczonej w zatwierdzonym planie Siedlisk I A - 1KUZ),
4. Plan zaleca obowiązek bilansowania programu mieszkaniowego w skali tej części gminy z odpowiednim programem usług, oświaty, zdrowia i rekreacji,
5. Rejony lokalizacji usług.
 - a) Plan ustala główną koncentrację obiektów i urządzeń usługowych z zakresu: handlu, ga-

stronomii, rzemiosła, kultury, łączności, funkcji usługowo - biurowych w kwartałach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą drogą wojewódzką Żabieniec - Siedliska - Chylice, oraz w kwartałach przylegających do drogi wojewódzkiej Piaseczno - Góra Kalwaria (oznaczona w rysunku planu 18 KUZ),

- b) Plan dopuszcza lokalizację usług, w obszarach zorganizowanej zieleni rekreacyjnej, w zakresie sportu, rekreacji, kultury, turystyki przy maksymalnym stopniu zabudowania terenu 10%
 - c) Plan dopuszcza lokalizację nieuciążliwych usług jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej na całym terenie, warunkiem ich wprowadzenia jest nie większy niż 25% udział usług w wykorzystaniu działki o charakterze mieszkaniowym,
6. Mieszkalnictwo.
 - a) plan ustala jednorodzinny ekstensywny charakter zabudowy mieszkaniowej (dopuszcza się jedynie zabudowę wolno stojącą i bliźniaczą),
 - e) wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej nie mniejszą niż 1300m², z wyłączeniem istniejących i adaptowanych.
 - d) plan zaleca obowiązek bilansowania programu mieszkaniowego w skali jednostki strukturalnej gminy z odpowiednim programem usług, zdrowia i rekreacji I stopnia.

Ustalenia w zakresie struktury przestrzennej

§ 12.

Wysokość zabudowy.

- a) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej plan ustala wysokość zabudowy na całym terenie na minimum 1 kondygnację z wysokim dachem - min. 5m do maksimum 2 kondygnacje z wysokim dachem - max. 9m (od poziomu terenu do kalenicy), wysokość liczona jest od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do górnej płaszczyzny stropodachu (wraz z izolacją cieplną) nad najwyższą kondygnacją użytkową lub do kalenicy (nie wliczając w to anten, masztów i kominów).
- b) Plan w większości adaptuje istniejącą zabudowę,
- c) Plan wskazuje do docelowego wyburzenia, celem umożliwienia nowego zainwestowania, zabudowę w złym stanie technicznym i bez walorów architektonicznych,

Zasady ochrony i kształtowania środowiska
i ochrony dóbr kultury

§ 13.

Plan ustala:

a) Podporządkowanie zagospodarowania przestrzennego obszaru, zasadom ochrony środowiska, wynikającym z położenia wsi w pobliżu terenów chronionych tj. CHPK, WOChK i doliny rzeki Jeziorki poprzez:

- Zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń mogących wywołać uciążliwość lub szkodliwe oddziaływanie na środowisko,
- Zakaz lokalizacji i eksploatacji obiektów technicznych nie związanych z obsługą mieszkańców Siedlisk,
- Zakaz lokalizacji nowych uciążliwych obiektów produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa (fermy, szklarnie, hurtownie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin itp.),
- Zakaz lokalizacji zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej,
- Nakaz utrzymania wielkości działki nie mniejszej niż 1300m², z udziałem 70% terenów biologicznie czynnych w ich obrębie, z wyłączeniem istniejących i adaptowanych (dotyczy działek, z których części wydzielono teren komunikacji ogólnej)
- Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych dojazdów w ramach własności,
- Nakaz lokalizowania obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, szczególnie wodno - kanalizacyjnej, poza terenami o złych warunkach geologiczno-inżynierskich,
- Nakaz utrzymania drzew lub ich skupisk oraz zadrzewień o charakterze leśnym, obsadzeń dróg i rowów zielenią śródpolną,
- Nakaz utrzymania istniejących warunków wodnych i siedliskowych,
- Zakaz krycia papą ze względu na niebezpieczeństwo wymycia przez wody opadowe szkodliwych substancji i przedostania się ich do gruntu, wód opadowych i wgłębnych,
- Zakaz odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych terenu, zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi bezpośrednio do gruntu lub rowów melioracyjnych.

b) Podporządkowanie rozwiązań funkcjonalnych i rozwiązań infrastruktury technicznej ochronie wód gruntowych, gruntu i wód powierzchniowych i powietrza przez skażeniem oraz objek-

tów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury tech. przed zniszczeniem poprzez:

- Nakaz lokalizowania obiektów budowlanych, urządzeń sieci infrastruktury technicznej, szczególnie wod-kan, poza terenami charakteryzującymi się złymi warunkami geologiczno - inżynierskimi,
- Nakaz realizacji zabudowy terenu, równoległe z realizacją sieci wodociągowej oraz równoległym uzbrojeniem w sieć kanalizacyjną, przy jednoczesnym obowiązku podłączenia do zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wszystkich projektowanych obiektów,
- Zakaz lokalizowania kotłowni opalanych węglem
- Preferowanie czynników grzewczych takich jak: gaz, olej opałowy o niskiej (do 0,3%) zawartości siarki, elektryczność lub odnawialne źródła energii.
- Wynikający z działalności usługowej lub rzemieślniczej, ponadnormatywny wpływ na powietrze winien zamknąć się w granicach terenu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.
- Nakaz wykonywania prac związanych z uzbrojeniem terenu w sposób nie naruszający stosunków wodnych (w miarę możliwości w płytkich wykopach)
- Obowiązek udokumentowania przyszłego wywozu śmieci przed zasiedleniem.

Komunikacja

§ 14.

Ustala się przebiegi ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu oraz ich linie rozgraniczające i hierarchię funkcjonalną w podziale na:

- a) Dojazdy o szerokości jezdni 4,0m i szerokościach w liniach rozgraniczających 6m (1KD),
- b) Plan ustala przebiegi ulic obsługujących obszar oraz ich hierarchię na:
 - ulice główne,
 - ulice dojazdowe,
 - dojazdy,
 - dojścia.
1. Plan ustala zasady przekroju poprzecznego ulic tj. szerokości jezdni i szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zamieszczonymi przekrojami poprzecznymi ulic i tabelą ustaleń szczegółowych.

2. Plan ustala zasadę bilansowania miejsc parkingowych na terenie własnym każdej inwestycji (wg następujących wskaźników: 2 miejsca postojowe / 1 domek).

Infrastruktura techniczna

§ 15.

1.1. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę

- Ustala się zaopatrzenie Siedlisk w wodę z istniejącego wodociągu grupowego „Siedliska”,
- Ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem),
- Nakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami o złych warunkach geologiczno-inżynierskich,
- Urbanizacja winna być prowadzona równoległe z realizacją sieci wodociągowej.

1.2. Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych

- Odbiornikiem ścieków sanitarnych z Siedlisk, która należy do „rejonu I”, ustala się projektowany układ kanalizacji sanitarnej zakończony w północnej części wsi zbiorczą pompownią ścieków. Z pompowni ścieki podawane będą przewodem tłocznym poprzez projektowany układ kanalizacji Chylic na istniejącą oczyszczalnię ścieków w Piasecznie,
- Transport ścieków ze zlewni odbywać się będzie w układzie pompowym,
- Ustala się zakaz odprowadzania ścieków powstających w obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu. Realizacja osiedla poprzedzona powinna być budową sieci kanalizacyjnej,
- Kanaly sanitarne należy sytuować możliwie najpłycej w stosunku do poziomu terenu, dla ochrony istniejących stosunków gruntowo – wodnych,
- Nakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami o złych warunkach geologiczno-inżynierskich,
- Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia terenów utwardzonych,
- Urbanizacja winna być prowadzona równoległe z realizacją sieci kanalizacyjnej.

1.3. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło

- Ustala się uciepłowanie Siedlisk - w oparciu o źródła lokalne, bez wprowadzenia systemu zdalczego. Rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedla.

- Za wyjątkiem paliwa stałego, nie wyklucza się żadnego z nośników energetycznych w obszarze planu, pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom podsystemu.

Warunki techniczne zasilania wsi pozwalają do celów grzewczych stosować zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną po uzgodnieniu z dostawcą nośnika energetycznego.

1.4. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz

- Ustala się zasadę gazyfikacji Siedlisk gazem średnioprężnym z sieci zasilanej ze stacji gazowej „Chyliczki”,
- Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo - gospodarcze jak i cele grzewcze.

Gazyfikacja terenu jest możliwa o ile spełnione zostaną warunki techniczno – ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i klientem.

Warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozp. Ministra Przemysłu i Handlu z 14 listopada 1995r. (Dz. Ustaw 139/95).

Warunki techniczne zasilania wsi wymagają lokalizowania linii parkanów min. 0,5 m od gazociągu,

W linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.

1.5. Ustalenia dla sieci elektroenergetycznej

- Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie,
- Adaptuje się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV,
- W strefach ochronnych linii WN 110kV nie należy sytuować budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- Ustala się podniesienie standardu obsługi ludności, przez modernizację i rozbudowę urządzeń sieci ŚN i NN,
- Lokalizacje szczegółowe nowych obiektów kubaturowych elektroenergetyki, tj. stacji trafo 15/0,4kV odnosi się do planów realizacyjnych.

1.6. Ustalenia dla telekomunikacji

- Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.

- Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych przez Telekomunikację Polską standardów.

1.7. Ustalenia w zakresie usuwania odpadów

- Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
- Ustala się zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

Zasady lokalizowania ogrodzeń

§ 16.

Plan określa zasady lokalizowania ogrodzeń. Ogrodzenia od strony ulic powinny spełniać następujące warunki:

- maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2m od poziomu terenu,
- ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy lub działki, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki maksimum 1m.

C. Ustalenia szczegółowe

Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne dla terenów

§ 17.

Dla obszaru funkcjonalnego 1 ZR/U/MN, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zieleni rekreacyjnej zorganizowanej i sportu, z możliwością wprowadzenia usług wolno stojących w zakresie sportu, rekreacji, kultury, turystyki przy maksymalnym stopniu zabudowania terenu 30% (dotyczy obiektów kubaturowych),
- usługi ze wskazaniem na usługi sportu i rekreacji jako funkcja podstawowa,
- dopuszcza się zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym, (poza strefą szczególnej ochrony – patrz załącznik graficzny).

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%;
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9m;
- jest to strefa szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu: w tym rejonie obowiązuje zakaz naruszania istniejącego stanu zasobów przy-

rodniczych. Zaleca się zwiększenie zadrzewień i stosowania gatunków roślin, typowych dla lokalnego ekosystemu i zadrzewianie ciągów pieszych i ulicznych,

- ze względu na bardzo złe warunki geologiczno-inżynierskie, do każdego projektu należy dołączyć aktualną ekspertyzę geologiczną, wykonaną przez uprawnionego specjalistę,
- ze względu na zagrożenie powodziowe w projekcie należy uwzględnić możliwość posadowienia na palach, a do każdego projektu należy dołączyć aktualną ekspertyzę geologiczną, wykonaną przez uprawnionego specjalistę,
- zakaz wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg, rowów, zieleni śródpolnej,
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic, w odległości 4 m od linii rozgraniczających między terenami mieszkaniowymi i sąsiednimi ulicami, z wyjątkiem linii zabudowy od strony ulicy 18 KG, w odległości 30 metrów od krawędzi ulicy,
- ze względu na bardzo złe warunki geologiczno-inżynierskie w części terenu, do każdego projektu należy dołączyć aktualną ekspertyzę geologiczną, wykonaną przez uprawnionego specjalistę,

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd,
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach każdej inwestycji,
- dopuszcza się lokalizację w ramach terenu niezbędnych dojazdów.

4. Inne ustalenia:

- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B § 16.

Dla obszaru funkcjonalnego 2 MN/U/Ub, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym,
- usługi o charakterze obsługi komunikacyjnej typu stacja benzynowa z towarzyszącą niewielką funkcją gastronomiczną (w strefie uciążliwości drogi),
- usługi ze wskazaniem na biura jako funkcja podstawowa,

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%,

- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9m,
- jest to strefa szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu: w tym rejonie obowiązuje zakaz naruszania istniejącego stanu zasobów przyrodniczych. Zaleca się zwiększenie zadrzewień i stosowania gatunków roślin, typowych dla lokalnego ekosystemu i zadrzewianie ciągów pieszych i ulicznych,
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic, w odległości 4m od linii rozgraniczających między terenami mieszkaniowymi i sąsiednimi ulicami, z wyjątkiem linii zabudowy od strony ulicy 18 KG, w odległości 30 metrów od krawędzi ulicy (z wyłączeniem zabudowy do adaptacji),
- wielkość działek minimum 1300m² dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej wolno stojącej, z wyjątkiem działek w adaptowanych podziałach parcelacyjnych,
- usługi komunikacyjne, mogą być lokalizowane jedynie w strefie uciążliwości drogi 18KG (pas 30 metrów od krawędzi jezdni – poza nieprzekraczalną linią zabudowy), zabudowa ta nie może zajmować więcej niż 30% działki i nie może przekraczać 5m wysokości,
- ze względu na bardzo złe warunki geologiczno-inżynierskie w części terenu, do każdego projektu należy dołączyć aktualną ekspertyzę geologiczną, wykonaną przez uprawnionego specjalistę.

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd,
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach każdej inwestycji.

4. Inne ustalenia:

- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B § 16.

§ 18.

Ustalenia komunikacyjne

Lp.	Przeznaczenie terenu	Nazwa terenu – oznaczenie w planie	Funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Nazwa ulicy	Szerokość jezdni (m)
1	2	3	4	5	6	7
1.	droga prywatna	1KD	sięgacz	6,0	-	4,0
2.	droga krajowa	18KG	ulica główna G	30,0	-	2x14,0

D. Ustalenia końcowe

§ 19.

1. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości terenów oznaczonych na rysunku symbolem MN/U/Ub dotyczących terenów mieszkaniowych i usługowych dotychczas będących w użytkowaniu rolnym.
 - Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości ustala się dla terenów mieszkaniowych MN – w wysokości 20%,
 - dla terenów mieszkaniowo – usługowych: MN/U, MN/Us, MN/Ub - w wysokości 20%.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 21.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Piaseczno oraz w Siedliskach.

§ 22.

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

§ 23.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
Józef Wierchowski

