

7595

UCHWAŁA Nr 320/XV/2003 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 23 października 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chojnów ETAP1.

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 z późn. zmianami) oraz art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z dnia 10 maja 2003r.) a także na mocy uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 324/XIX/99 z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chojnów oraz uchwały Rady Miejskiej nr 319/XV/2003 z dnia 23 października 2003r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 324/XIX/99 z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chojnów.

Obszar opracowania

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chojnów ETAP 1 zwany dalej planem:

Plan obejmuje obszar o powierzchni 26,5ha którego granice wyznaczają:

- od północy – granica lasu, a w pozostałej części linia przebiegająca w odległości 80m od istniejącej ul. Brzozowej, od południa (dot. części północnej) pas terenu o szer. ok. 30m od projektowanej drogi 2KD,
- od wschodu – granica z opracowywanym M.P.Z.P. części wsi Orzeszyn,
- od południa – linia przebiegająca w odległości 80m od istniejącej drogi oznaczonej w planie 12KUD (w kierunku północnym i południowym),
- od zachodu (w części południowej) – granica z ChPK.

Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali

1:2000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Czas działania planu

§ 3. Plan określa się jako perspektywiczny.

Przedmiot planu

§ 4. Przedmiotem planu jest teren w wsi Chojnów ETAP1, 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.) od strony ul. Klonowej i tereny rekreacyjne w skali osiedla.

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 bezodpływowych ujęć wody i strefy.
- 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 wydawania decyzji administracyjnych, dotyczących przeznaczeń i sposobów użytkowania gruntów.

Zakres obowiązywania ustaleń graficznych

§ 8.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 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 terenu objętego planem.
- b) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania; istniejące i projektowane obowiązujące.
- c) Linie zabudowy nieprzekraczalne.
- d) Oznaczenia zabudowy projektowanej dotyczące sposobu jej zagospodarowania.
- e) Oznaczenie funkcji terenów.
- f) Określenie minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych (w procentach).
- g) Określenie minimalnej i maksymalnej wysokości zabudowy (w metrach).
- h) Klasyfikacja funkcjonalna ulic.
- i) Oznaczenie drzew do bezwzględneho zachowania.
- j) Oznaczenie liniowe stref związanych z ochroną rowów melioracyjnych.
- k) Granice zieleni wysokiej istniejącej.
- l) Oznaczenie stref bezpośredniej ochrony oczyszczalni ścieków.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulowany:

- a) Oznaczenia zabudowy istniejącej: do zachowania, do likwidacji.
- b) Oznaczenie literowo-cyfrowe poszczególnych kwartałów, ulic.
- c) Powierzchnia terenu w ha (zawarta w tabelce).
- d) Numery policyjne budynków.
- e) Nazwy ulic istniejące.
- f) Postulowane linie podziałów własnościowych, przy realizacji planu dopuszcza się wprowadzenie

nie innych podziałów zgodnych z ustaleniami planu.

5. 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. Ilekroć 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 1:2000 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 jednorodziną o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza) 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 część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb terenu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.

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 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (dopuszcza się jedynie zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą) z dopuszczeniem usług podstawowych pod warunkiem ich nieuciążliwości i ich udziału nie większego niż 10% powierzchni zabudowy.

Obszary MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, gdzie preferuje się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza), z usługami podstawowymi w wyznaczonych rejonach, towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej pod warunkiem ich nieuciążliwości oraz w ograniczonym zakresie usług komercyjnych nieuciążliwych (handel, gastronomia, itp.), uciążliwe oddziaływanie inwestycji musi się zamykać w

granicach lokalizacji, do której inwestor ma tytuł prawny, a powierzchnia usług nie może przekraczać 25% powierzchni zabudowy.

Obszary R – tereny produkcji rolnej, które nie podlegają zmianie sposobu użytkowania.

Obszary K - tereny ulic przeznaczone dla komunikacji kołowej, pieszej i prowadzenia infrastruktury technicznej oznaczone na rysunkach planu KU: z podziałem na drogi dojazdowe – KUD, 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. Rejony lokalizacji usług.

- a) plan ustala główną koncentrację obiektów i urządzeń usługowych z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, łączności, funkcji usługowo – biurowych w części centralnej terenu – w kwartałach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą ulicą Klonową.

3. Mieszkalnictwo.

- a) plan ustala jednorodzinny ekstensywny charakter zabudowy mieszkaniowej (wolno stojąca lub bliźniacza)
- b) wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej nie mniejszą niż 1300m².
- c) plan zaleca obowiązek bilansowania programu mieszkaniowego w skali jednostki strukturalnej Gminy z odpowiednim programem usług, zdrowia i rekreacji I stopnia.
- d) plan zaleca prowadzenie badań podłoża gruntowego, zwłaszcza w przypadku projektowania zabudowy podpiwniczonej.

Ustalenia w zakresie struktury przestrzennej wysokość zabudowy

§ 12.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

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 komińców).

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 (wskazanie wyburzeń zawarto w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu),

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

§ 13. Plan ustala:

- a) Podporządkowanie zagospodarowania przestrzennego obszaru, zasadom ochrony przyrody poprzez:

- Zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń mogących wywołać uciążliwość lub szkodliwe oddziaływanie na środowisko, naruszających walory krajobrazowe i uniemożliwiających do nich dostęp.

- Zakaz lokalizacji i eksploatacji obiektów technicznych nie związanych z obsługą mieszkańców Chojnowa.

- Zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i odwodnienia działek. zgodnie z § 3.1.1 rozp. Rady Ministrów z 19 maja 1999r. w sprawie warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych stanowiących mienie komunalne (Dz.U. Nr 50, poz. 501).

- 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 – dopuszcza się lokalizowanie jedynie zabudowy jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza).

- 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).

- Ochronę zieleni wysokiej w maksymalnym stopniu. Nakaz utrzymania drzew lub ich skupisk oraz zadrzewień o charakterze leśnym, obsadzeń dróg i rowów zielenią śródpolną, przy jednoczesnym zachowaniu strefy ochronnej od pomników przyrody 15m.

- 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 wglębnych.
 - Zakaz odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych terenu, zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi bezpośrednio do gruntu lub rowów melioracyjnych.
 - Powierzchniowe odwodnienie terenów utwardzonych i dachów nie może naruszyć interesów osób trzecich, tj. powodować zalania lub podtapiania terenów sąsiednich.
- b) Podporządkowanie rozwiązań funkcjonalnych i rozwiązań infrastruktury technicznej ochronie wód i powietrza poprzez:
- Nakaz poprzedzenia pełnej realizacji zabudowy terenu, rozbudową 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 opalowy 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.
 - Zakaz odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych terenu, zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi bezpośrednio do gruntu lub rowów melioracyjnych.

Komunikacja

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

- a) Lokalne o szerokości jezdni 6,0m i szerokościach w liniach rozgraniczających 12m.
 - b) Ulice dojazdowe o szerokości jezdni 5,0m i szerokościach w liniach rozgraniczających 10m (12KUD);
 - c) Dojazdy o szerokości jezdni 4,0m i szerokościach w liniach rozgraniczających 6m (1KD, 2KD, 14KD, 15KD, 16KD, 17KD).
1. Plan ustala przebiegi ulic obsługujących obszar oraz ich hierarchię na:
 - ulice lokalne
 - ulice dojazdowe
 - dojazdy.
 2. 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.
 3. Plan ustala pięciometrową strefę ogólnego dostępu (licząc od korony skarpy) po obu stronach wszystkich kanałów melioracyjnych, oraz konieczność zapewnienia możliwości dojazdu odpowiednim służbom w celu konserwacji rowów (dojazd musi być zapewniony przynajmniej z jednej strony rowu).
 4. Plan ustala zasadę bilansowania miejsc parkingowych na terenie własnym każdej inwestycji (wg następujących wskaźników: 2 miejsca postojowe / 1 domek).
 5. Dopuszcza się parkowanie przy ulicach o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m.

Infrastruktura techniczna

§ 15.1.1. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę

- Ustala się zaopatrzenie Chojnowa w wodę z realizowanego wodociągu grupowego,
- Ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyty wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem)

1.2. Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych

- Odbiornikiem ścieków sanitarnych z Orzeszyna, który należy do „rejonu I”, ustala się projektowany układ kanalizacji sanitarnej zakończony istniejącą oczyszczalnią ścieków w Piasecznie.
- Transport ścieków ze zlewni odbywać się będzie w układzie pompowym, do przedłużenia kolektora w ulicy 17 stycznia.

- Ustala się zakaz odprowadzania ścieków powstających w obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.
- Ustala się Zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i odwodnienia działek, zgodnie z § 3.1. rozp. Rady Ministrów z 19 maja 1999r. w sprawie warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych stanowiących mienie komunalne (Dz.U. Nr 50, poz. 501).
- Realizacja osiedla poprzedzona musi być budową sieci kanalizacyjnej.
- Kanały sanitarne należy sytuować możliwie najpłycej w stosunku do poziomu terenu.
- Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia terenów utwardzonych w Chojnowie.

1.3. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło

- Ustala się zaopatrzenie Chojnowa - w oparciu o źródła lokalne, bez wprowadzenia systemu zdalnego. 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 Chojnowa gazem średnioprężnym,
- Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo - gospodarcze jak i cele grzewcze.

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

- Ustala się podniesienie standardu obsługi ludności, przez modernizację i rozbudowę urządzeń sieci ŚN i NN.

- Lokalizacje szczegółowe nowych obiektów kubaturowych elektroenergetyki, tj. stacji trafo 15/0,4 kV 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,
- ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokość max 60cm powyżej poziomu terenu.

C. Ustalenia szczegółowe

Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne dla terenów

§ 17. Dla terenu 1.1 R ograniczonego granicą planu oraz sąsiadującym terenem 1.2 MN, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia, pozostawiając w dotychczasowym użytkowaniu rolnym.

Dla terenu 2 MN ograniczonego ulicą 1 KUD oraz granicą planu, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza).

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%,
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9m,
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic,
- obowiązek zachowania istniejącego zadrzewienia,
- w otoczeniu budynków należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych.

3. Komunikacja:

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

1. Inne ustalenia:

- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B § 16
- plan zaleca prowadzenie badań podłoża gruntowego, zwłaszcza w przypadku projektowania zabudowy podpiwniczonej.

Dla terenu 3 MN ograniczonego ulicami 1KUD i 2KUD, oraz granicą planu, plan ustala:

Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza)

1. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%,
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9m,
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic,
- w otoczeniu budynków należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych.

2. Komunikacja:

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

3. Inne ustalenia:

- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B § 16,
- plan zaleca prowadzenie badań podłoża gruntowego, zwłaszcza w przypadku projektowania zabudowy podpiwniczonej.

Dla terenu 4 MN/U ograniczonego ulicami: 2KUD, 18 KUD oraz granicą z terenem 4MN, i granicą planu, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza) z dopuszczeniem nieuciążliwych usług od strony istniejącej ulicy Klonowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%,
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9m,
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic,
- obowiązek pozostawienia istniejącego zadrzewienia, w tym przyulicznego, przy jednoczesnym jego uzupełnieniu o zielenią wysoką oraz niską,
- obowiązek zachowania 5 metrowej, ogólnodostępnej, strefy ochronnej rowów melioracyjnych (licząc od korony skarpy po 5 metrów w każdą stronę), zapewniającej możliwość konserwacji rowów (dojazdu wyspecjalizowanego sprzętu przynajmniej z jednej strony),
- w otoczeniu budynków należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych.

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,
- plan zaleca prowadzenie badań podłoża gruntowego, zwłaszcza w przypadku projektowania zabudowy podpiwniczonej.

Dla terenu 5 MN/U ograniczonego ulicami: 18KUD, 12KUD, oraz terenem 6MN i granicą planu, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza) z dopuszczeniem nieuciążliwych usług od strony istniejącej ulicy Klonowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%,
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9m,
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic,
- obowiązek pozostawienia istniejącego zadrzewienia, w tym przyulicznego i wzdłuż rowów melioracyjnych, przy jednoczesnym jego uzupełnieniu o zieleń wysoką oraz niską,
- obowiązek zachowania 5 metrowej, ogólnodostępnej, strefy ochronnej rowów melioracyjnych (licząc od korony skarpy po 5 metrów w każdą stronę), zapewniającej możliwość konserwacji rowów (dojazdu wyspecjalizowanego sprzętu przynajmniej z jednej strony),
- w otoczeniu budynków należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych.

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,
- plan zaleca prowadzenie badań podłoża gruntowego, zwłaszcza w przypadku projektowania zabudowy podpiwniczonej.

Dla terenu 6 MN ograniczonego ulicą 12KUD, granicą planu i terenami 5MN/U i 7MN plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza).

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%,
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9m,

- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic,
- obowiązek pozostawienia istniejącego zadrzewienia w tym przyulicznego i wzdłuż rowów melioracyjnych, przy jednoczesnym jego uzupełnieniu o zieleń wysoką oraz niską,
- obowiązek zachowania 5 metrowej, ogólnodostępnej, strefy ochronnej rowów melioracyjnych (licząc od korony skarpy po 5 metrów w każdą stronę), zapewniającej możliwość konserwacji rowów (dojazdu wyspecjalizowanego sprzętu przynajmniej z jednej strony),
- w otoczeniu budynków należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych.

3. Komunikacja:

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

2. Inne ustalenia:

- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B § 16,
- plan zaleca prowadzenie badań podłoża gruntowego, zwłaszcza w przypadku projektowania zabudowy podpiwniczonej.

Dla terenu 7 MN ograniczonego ulicą 12KUD, granicą z sąsiednim terenem 6MN, oraz granicą planu, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza).

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%,
- wysokość zabudowy minimalna – 5m., maksymalna – 9m,
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic,
- obowiązek zachowania istniejącego zadrzewienia, w tym przyulicznego i wzdłuż rowów melioracyjnych, przy jednoczesnym uzupełnieniu,
- obowiązek pozostawienia 25 metrowej strefy ochronnej lasu, całkowicie wyłączanej z zabudowy,

- obowiązek zachowania 5 metrowej, ogólnodostępnej, strefy ochronnej rowów melioracyjnych (licząc od korony skarpy po 5 metrów w każdą stronę), zapewniającej możliwość konserwacji rowów (dojazdu wyspecjalizowanego sprzętu przynajmniej z jednej strony),
 - w otoczeniu budynków należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych.
3. Komunikacja:
- każda z działek ma zapewniony dojazd,
 - miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach każdej inwestycji.
3. Inne ustalenia:
- realizacja ogrodzeń jak w rozdz. B § 16
 - plan zaleca prowadzenie badań podłoża gruntowego, zwłaszcza w przypadku projektowania zabudowy podpiwniczonej.

Dla terenu 8 MN ograniczonego ulicą 12KUD, oraz granicą z sąsiednim terenem 9MN i granicą planu, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:
- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza).
2. Zasady kształtowania zabudowy:
- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%,
 - wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9m,
 - linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic,
 - w otoczeniu budynków należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych.
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,
 - plan zaleca prowadzenie badań podłoża gruntowego, zwłaszcza w przypadku projektowania zabudowy podpiwniczonej.

Dla terenu 9 MN ograniczonego ulicami 12KUD, 14KUD i 15KUD, oraz granicą planu, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza)

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%,
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9m,
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic,
- obowiązek zachowania 5 metrowej, ogólnodostępnej, strefy ochronnej rowów melioracyjnych (licząc od korony skarpy po 5 metrów w każdą stronę), zapewniającej możliwość konserwacji rowów (dojazdu wyspecjalizowanego sprzętu przynajmniej z jednej strony),
- w otoczeniu budynków należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych.

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,
- plan zaleca prowadzenie badań podłoża gruntowego, zwłaszcza w przypadku projektowania zabudowy podpiwniczonej.

Dla terenu 10 MN ograniczonego ulicami 12KUD i 15KUD, oraz granicą planu i granicą z terenem 11MN/U, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza)

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%,
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9m,
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic,
- obowiązek zachowania 5 metrowej, ogólnodostępnej, strefy ochronnej rowów melioracyjnych

cyjnych (licząc od korony skarpy po 5 metrów w każdą stronę), zapewniającej możliwość konserwacji rowów (dojazdu wyspecjalizowanego sprzętu przynajmniej z jednej strony),

- w otoczeniu budynków należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych.

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,
- plan zaleca prowadzenie badań podłoża gruntowego, zwłaszcza w przypadku projektowania zabudowy podpiwniczonej.

Dla terenu 11 MN/U ograniczonego ulicą 12KUD oraz granicą z terenem 10MN, i granicą planu, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym (zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza) z dopuszczeniem nieuciążliwych usług od strony istniejącej ulicy Klonowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70%,
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9m,
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic,
- obowiązek pozostawienia istniejącego zadrzewienia, w tym przyulicznego, przy jednoczesnym jego uzupełnieniu o zieleni wysoką oraz niską,
- obowiązek zachowania 5 metrowej, ogólnodostępnej, strefy ochronnej rowów melioracyjnych (licząc od korony skarpy po 5 metrów w każdą stronę), zapewniającej możliwość konserwacji rowów (dojazdu wyspecjalizowanego sprzętu przynajmniej z jednej strony),
- w otoczeniu budynków należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych.

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,
- plan zaleca prowadzenie badań podłoża gruntowego, zwłaszcza w przypadku projektowania zabudowy podpiwniczonej.

Ustalenia komunikacyjne

§ 18.

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 prywatna	2KD	sięgacz	6,0	-	4,0
7.	droga prywatna	10KD	sięgacz	6,0	-	4,0
8.	droga gminna	12KUD	ulica dojazdowa D	10,0	-	5,0
10.	droga prywatna	14KD	sięgacz	6,0	-	4,0
11.	droga prywatna	15 KD	sięgacz	5,0	-	4,0
12.	droga prywatna	16KD	sięgacz	6,0	-	4,0
11.	droga prywatna	17KD	sięgacz	6,0	-	4,0

D. Ustalenia końcowe

§ 19.1. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości terenów oznaczonych na rysunku symbolem MN, dotyczących terenów mieszkaniowych dotychczas będących w użytkowaniu rolnym.

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości ustala się dla terenów mieszkaniowych MN – w wysokości 20% od wzrostu.

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

§ 21. Uchwała podlega ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 22. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia 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 Wierzchowski

