

7191

UCHWAŁA Nr 1239/LVIII/2002

RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 26 września 2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Orzeszyn.

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. Nr 15, poz. 139 z 1999r. oraz art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74, a także na mocy: rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 117 z 3 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie woj. warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2000r. Nr 93, poz. 911.), Perspektywicznego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno zatwierdzonego uchwałą nr 115/86 Rady Narodowej Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 24 marca 1986r., uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 323/XIX/99 z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Orzeszyn, obwieszczenia Zarządu Miasta i Gminy Piaseczno o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Orzeszyn.

Obszar opracowania

§ 2.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Orzeszyn zwany dalej planem:

- Plan obejmuje obszar o powierzchni 30 ha. którego granice wyznaczają:
- od północy – granica lasu, a w pozostałej części droga b.n. przechodząca przez las w odległości ok. 100m od jego granicy, od ul. Klonowej w kierunku zachodnim, oraz linia przebiegająca w odległości 80 do 150m. od ul. gruntowej b.n. (odchodzącej od ul. Klonowej w kierunku wschodnim),
- od wschodu – granica działek rekreacyjnych i linia przebiegająca w odległości 80 do 100m. od ul. Klonowej,
- od południa – granica z opracowywanym M.P.Z.P. części wsi Chojnów, oraz granica lasu i linia przebiegająca w odległości 80m. od ul. gruntowej b.n. (odchodzącej od ul. Klonowej w kierunku wschodnim),

- od zachodu – granica z opracowywanym M.P.Z.P. części wsi Chojnów, oraz zachodnia linia rozgraniczająca ul. Klonowej,

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 we wsi Orzeszyn, 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.
- 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:
 - ustaleniu lokalizacji inwestycji,
 - zatwierdzeniu planu realizacyjnego,

- pozwoleniu na budowę,
 - zmianie sposobu wykorzystania gruntów,
 - 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 1:2000 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 dotyczącej 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 bezwzględnego zachowania
 - j) Oznaczenie stref stanowisk archeologicznych
 - k) Oznaczenie liniowe stref związanych z ochroną rowów melioracyjnych
 - l) Granice zieleni wysokiej istniejącej
 - m) Linie elektroenergetyczne napowietrzne wraz ze strefą.
 - n) 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 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.

Ilekczość 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 przeznaczenia, 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 bezpo-

średnio dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

9. Zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinna o charakterze ekstensywnym (dopuszcza się jedynie zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą) 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 dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typowa 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 NO - tereny stacji uzdatniania wody Obszary R – tereny produkcji rolnej, które nie podlegają zmianie sposobu użytkowania. Obszary K - tereny ulic przeznaczone dla komunikacji kołowej, pieszej i prowadzenia infra-

struktury technicznej oznaczone na rysunkach planu KU: z podziałem na drogi lokalne - KUL, dojazdowe - KUD, dojazdy - KD, ciągi pieszojezdne - KPJ, ciągi piesze - KP.

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 (oznaczoną w planie jako 1 KUL).

3. Mieszkalnictwo

- a) plan ustala jednorodzinny ekstensywny charakter zabudowy mieszkaniowej (dopuszcza się jedynie zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą)
- b) wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej nie mniejszą niż 1300 m² z wyłączeniem istniejących i adaptowanych (działek z których wydzielono część pod komunikację ogólną)
- 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 § 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
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 (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,
 - Zakaz lokalizacji i eksploatacji obiektów technicznych nie związanych z obsługą mieszkańców Orzeszyna,
 - 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)
 - 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 (działek z których wydzielono część pod komunikację ogólną)
 - 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 wgłębnych
 - 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 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.
- c) W odniesieniu do obszarów stanowisk archeologicznych nr 61-67/32, 61-67/20 i 61-67/27 objętego ochroną konserwatorską - plan ustala:
- Obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) – wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, zw. z uzbrojeniem terenu, grodzeniem działek, eksploatacją kruszywa i innymi robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej – tj. głębiej niż 30 cm od istniejącego poziomu terenu).
 - Planowane i uzgodnione zmiany w zagospodarowaniu terenu mogą być dopuszczalne do realizacji wyłącznie po przeprowadzeniu (na koszt wnioskodawcy –tj. właściciela nieruchomości lub inwestora) archeologicznych badań wykopaliskowych.
 - ustala się minimalną powierzchnię badań wykopaliskowych (w jednym sezonie badawczym) – na 10 – 20 arów – tj. 1000–2000m², w zależności od wielkości stanowiska.
 - Do czasu przeprowadzenia badań archeologicznych – obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu- tj. wznoszenia obiektów kubaturowych, komunikacyjnych, zw. z uzbrojeniem terenu w sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, grodzeniem

działek oraz robót ziemnych określonych w pkt 1,

- Ze względu na specyfikę badań archeologicznych (prace terenowe) należy je planować w najdogodniejszym okresie dla ich wykonania – tj. od maja do września,
- W uzgodnieniach z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na nr ewidencyjny stanowiska archeologicznego.

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 (1KUL)
 - b) Ulice dojazdowe o szerokości jezdni 5,0m i szerokościach w liniach rozgraniczających 10m. (3KUD, 4KUD)
 - c) Dojazdy o szerokości jezdni 4,0m i szerokościach w liniach rozgraniczających 6m (KD)
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 12,0 m.

Infrastruktura techniczna

§ 15.

- 1.1. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę.
 - Ustala się zaopatrzenie Orzeszyna w wodę z realizowanego wodociągu grupowego,
 - Ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta 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 Orzeszynie.

1.3. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

- Ustala się zaopatrzenie Orzeszyna - 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 Orzeszyna gazem średnioprężnym,
- Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowe - gospodarcze jak i cele grzewcze.

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

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,

- W strefach ochronnych linii WN 110 kV 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 15/0,4 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

- Plan ustala unieszkodliwianie odpadów poza obszarem objętym planem.

- Plan ustala zorganizowaną i powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów, realizowaną przez wyspecjalizowane firmy

- Plan ustala zalecenie wyposażenia każdej posesji w urządzenia umożliwiające segregację odpadów

- Plan ustala jako minimalny, standard obsługi częstotliwości wywozu odpadów stałych, na 1/tydzień.

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 LS ograniczonego od północy i zachodu granicą planu, od wschodu istniejącą ulicą 1 KUL (ul. Klonowa), od południa granicą z terenami 2MN, 4MN/U, 3NO, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia, pozostawiając w dotychczasowym użytkowaniu, ze strefą ochronną całkowicie wyłączoną z

zabudowy o szerokości 25 m. (licząc od granicy lasu w kierunku południowym).

Dla terenu 2.1 MN ograniczonego ulicami: 3KUD, terenem 2.2R i 4MN/U plan ustala:

Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym

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 2.2 R ograniczonego terenami 1LS, 2.1MN, 3NO, drogą 3KUD, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

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

Dla terenu 3 NO ograniczonego ulicą Klonową (1KUL), granicą lasu, terenem 4MN/U plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren stacji uzdatniania wody

2. Zasady kształtowania zabudowy:

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

3. Komunikacja:

- miejsca parkingowe zabezpieczone w ramach 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 4 MN/U ograniczonego ulicami, 3KUD, 1 KUL (ul. Klonowa) oraz granicą z terenami 2MN, 1LS, 3NO, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym z dopuszczeniem nieuciążliwych usług od strony istniejącej ulicy Klonowej,

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70 %
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9 m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic
- obowiązek pozostawienia istniejącego zaodrzewienia przy jednoczesnym jego uzupełnieniu o zielen wysoką oraz niską
- 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 LS ograniczonego ulicą 1 KUL (ul. Klonowa), granicą planu oraz granicą z terenem 6MN/U, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia, pozostawiając w dotychczasowym użytkowaniu, ze strefą ochronną całkowicie wyłączoną z zabudowy o szerokości 25m (licząc od granicy lasu w kierunku południowym).

Dla terenu 6 MN/U ograniczonego ulicami: 1KUL, 2KUD, oraz terenem 5LS i granicą planu, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym z dopuszczeniem nieuciążliwych usług od strony istniejącej ulicy Klonowej,

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70 %
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9 m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic

- obowiązek pozostawienia istniejącego za-
drzewienia przy jednoczesnym jego uzupeł-
nieniu o zielen wysoką oraz niską
- w otoczeniu budynków należy uwzględnić
wymagania przepisów przeciwpożarowych,

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ra-
mach każdej inwestycji

4. Inne ustalenia:

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

Dla terenu 7 MN/U ograniczonego ulicami: 1KUL,
2KUD, oraz terenem 8MN plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudo-
wy mieszkaniowej jednorodzinnej o charak-
terze ekstensywnym z dopuszczeniem nie-
uciążliwych usług od strony istniejącej ulicy
Klonowej,

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czyn-
nego - 70 %
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, mak-
symalna – 9 m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszyst-
kich pierzejach ulic
- obowiązek pozostawienia istniejącego za-
drzewienia przyulicznego i wzdłuż rowów
melioracyjnych, przy jednoczesnym jego
uzupełnieniu o zielen wysoką oraz niską
- obowiązek zachowania 5 metrowej, ogólno-
dostępnej, strefy ochronnej rowów meliora-
cyjnych (licząc od korony skarpy po 5 me-
trów w każdą stronę), zapewniającej możli-
wość konserwacji rowów (dojazdu wyspe-
cjalizowanego sprzętu przynajmniej z jednej
strony),
- niewielka część kwartału znajduje się w ob-
rębie stanowiska archeologicznego nr 61 –
67/32, objętego ochroną konserwatorską
wobec którego plan ustala obowiązek usta-
lania przez Zarząd Gminy z Wojewódzkim
Konserwatorem Zabytków (na etapie ustala-
nia warunków zabudowy i zagospodarowa-
nia terenu) wszelkich zmian związanych z
użytkowaniem terenu i planowanych inwe-
stycji (kubaturowych, drogowych, zw. z
uzbrojeniem terenu, niwelacją terenu) jak w
rozdz. B§13 pkt.c
- w otoczeniu budynków należy uwzględnić
wymagania przepisów przeciwpożarowych,

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ra-
mach każdej inwestycji

4. Inne ustalenia:

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

Dla terenu 8.1 MN ograniczonego ulicami: 1KUL,
4KUD, granicą planu i terenem 8.2/R plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudo-
wy mieszkaniowej jednorodzinnej o charak-
terze ekstensywnym

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czyn-
nego - 70 %
- wysokość zabudowy minimalna – 5 m.,
maksymalna – 9 m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszyst-
kich pierzejach ulic
- obowiązek pozostawienia istniejącego za-
drzewienia w tym przyulicznego i wzdłuż
rowów melioracyjnych, przy jednoczesnym
jego uzupełnieniu o zielen wysoką oraz niską
- obowiązek zachowania 5 metrowej, ogólno-
dostępnej, strefy ochronnej rowów meliora-
cyjnych (licząc od korony skarpy po 5 me-
trów w każdą stronę), zapewniającej możli-
wość konserwacji rowów (dojazdu wyspe-
cjalizowanego sprzętu przynajmniej z jednej
strony),
- część kwartału znajduje się w obrębie sta-
nowisk archeologicznych nr 61 – 67/27, 61-
67/20 objętych ochroną konserwatorską wo-
bec których plan ustala obowiązek ustalania
przez Zarząd Gminy z Wojewódzkim Kon-
serwatorem Zabytków (na etapie ustalania
warunków zabudowy i zagospodarowania
terenu) wszelkich zmian związanych z użyt-
kowaniem terenu i planowanych inwestycji
(kubaturowych, drogowych, zw. z uzbroje-
niem terenu, niwelacją terenu) jak w rozdz.
B§13 pkt.c
- w otoczeniu budynków należy uwzględnić
wymagania przepisów przeciwpożarowych,

3. Komunikacja:

- każda z działek ma zapewniony dojazd
- miejsca parkingowe zabezpieczone w ra-
mach każdej inwestycji

4. Inne ustalenia:

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

Dla terenu 8.2 R ograniczonego granicą planu,
drogą 4KUD oraz sąsiadującym terenem 8.1 MN,
plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – plan nie zmie-
nia dotychczasowego przeznaczenia, pozo-

stawiając w dotychczasowym użytkowaniu rolnym

Dla terenu 9.1 MN ograniczonego ulicą 4KUD, granicą z sąsiednim terenem 9.2/R, oraz granicą planu, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70 %
- wysokość zabudowy minimalna – 5 m., maksymalna – 9 m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic
- obowiązek zachowania istniejącego zadrzewienia
- część kwartału znajduje się w obrębie stanowiska archeologicznego nr 61-67/20 objętego ochroną konserwatorską wobec którego plan ustala obowiązek ustalania przez Zarząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, zw. z uzbrojeniem terenu, niwelacją terenu) jak w rozdz. B§13 pkt c
- 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 9.2 R ograniczonego granicą planu, drogą 4KUD oraz sąsiadującym terenem 9.1 MN, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

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

Dla terenu 10.1 MN/U ograniczonego ulicami: 1KUL, 4KUD oraz granicą z sąsiednim terenem 10.2/R i granicą planu, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym z dopuszczeniem nieuciążliwych usług od strony istniejącej ulicy Klonowej,

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70 %
- wysokość zabudowy minimalna – 5m, maksymalna – 9 m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic
- obowiązek pozostawienia istniejącego zadrzewienia w tym przyulicznego i wzdłuż rowów melioracyjnych, 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

Dla terenu 10.2 R ograniczonego granicą planu, drogą 1KUL oraz sąsiadującym terenem 10.1 MN/U, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia, pozostawiając w dotychczasowym użytkowaniu rolnym
- plan zaleca prowadzenie badań podłoża gruntowego, zwłaszcza w przypadku projektowania zabudowy podpiwniczonej.

Dla terenu 11.1 MN/U ograniczonego ulicą 1KUL, granicą planu oraz sąsiadującym terenem 11.2/R, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym z dopuszczeniem nieuciążliwych usług od strony istniejącej ulicy Klonowej,

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 70 %
- wysokość zabudowy minimalna – 5 m., maksymalna – 9 m
- linie zabudowy nieprzekraczalne we wszystkich pierzejach ulic
- obowiązek pozostawienia istniejącego zadrzewienia w tym przyulicznego i wzdłuż rowów melioracyjnych, przy jednoczesnym jego uzupełnieniu o zielenią wysoką oraz niską
- obowiązek zachowania 5 metrowej, ogólnodostępnej, strefy ochronnej rowów meliora-

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 11.2 R ograniczonego granicą planu, drogą 1KUL oraz sąsiadującym terenem 11.1 MN/U, plan ustala:

1. Przeznaczenie kwartału:

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

Ustalenia komunikacyjne

§ 18.

L.P.	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 gminna	1KUL	ulica lokalna L	min 12,0	ul. Klonowa	6,0
2.	droga gminna	3KUD	ulica dojazdowa D	10,0	-	5,0
3.	droga gminna	4KUD	ulica dojazdowa D	10,0	-	5,0
4.	droga prywatna	KD	sięgacz	6,0	-	4,0

Uwaga: wszystkie sięgacze oznaczono jako postulowane, zapewniając tym samym większą elastyczność kształtowania wewnętrznych układów komunikacyjnych. Wszystkie projektowane sięgacze mają taki sam przekrój poprzeczny.

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 Zarządowi Gminy.

§ 21.

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

§ 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:
mgr Andrzej Klus

