

4795

UCHWAŁA Nr 979/XLVI/2001 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 24 października 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wólka Pęcherska.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 13, poz. 74 z lipca 1996r.) z późniejszymi zmianami, oraz w wykonaniu uchwał Rady Miejskiej w Piasecznie nr 58/VII/99 z dnia 24 lutego 1999r. i nr 746/XXX/2000 z dnia 30 października 2000r., Rada Miejska w Piasecznie na wniosek Zarządu Gminy Piaseczno uchwała co następuje.

Rozdział 1 Zakres regulacji

§ 1. Zgodnie z uchwałą nr 746/XXX/2000 z dnia 30 października 2000r. w sprawie wprowadzenia zmian do uchwały nr 58/VII/99 z dnia 24 lutego 1999r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wólka Pęcherska, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr 746/XXX/2000 z dnia 30 października 2000r, zmienia się przeznaczenie terenu, z terenu z rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji, i ustala się sposób zagospodarowania tego terenu.

§ 2. Obszar opracowania obejmuje obszar wsi Wólki Pęcherskiej oznaczony literami „ABCDEF GA” oraz „HJKLMNH” i kolorem zielonym, zgodnie z rysunkiem planu i załącznikiem nr 1 do uchwały nr 746/XXX/2000 z dnia 30 października 2000r.

§ 3. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 2) Obszary zabudowy zagrodowej (siedliskowej), oznaczonej na rysunku planu symbolem MR,
- 3) Obszary zieleni izolacyjnej, urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem Z,
- 4) Obszary zieleni z udziałem usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem

Z,U,

- 5) Obszary rolne, z udziałem usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem R,U,
- 6) Klasyfikacja funkcjonalna ulic i tereny komunikacji ulicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: G, KUL, KUD i KD
- 7) Liniowe i kubaturowe urządzenia inżynierii miejskiej (stacje transformatorowe, linie elektroenergetyczne, urządzenia zaopatrzenia w wodę, urządzenia gospodarki ściekowej).

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Obszary, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu (w skali 1:2000), stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego granicami planu.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz drogi,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) stanowiska archeologiczne wraz z numerem ewidencyjnym,
- 5) granice obszaru stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków,
- 6) granice stanowisk archeologicznych po badaniach terenowych weryfikacyjnych przeprowadzonych w 1998r.
- 7) granice konserwatorskiej strefy archeologicznej,

- 8) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolami literowymi,
- 9) klasyfikacja funkcjonalna drogi wojewódzkiej i dróg gminnych oraz ich przebiegi,
- 10) wspólny przebieg granic Ch.P.K. i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatyczny:

- 1) postulowane podziały gruntów,
- 2) postulowany przebieg cieków otwartych,
- 3) postulowana klasyfikacja funkcjonalna dróg wewnętrznych dojazdowych,
- 4) lokalizacje terenów rezerwowanych dla kubaturowych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu (stacje transformatorowe), linie elektroenergetyczne, urządzenia zaopatrzenia w wodę, urządzenia gospodarki ściekowej.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) istniejące podziały gruntów,
- 2) istniejące obiekty,
- 3) zieleń istniejąca.

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów działek i większych obszarów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziale 2, z uwzględnieniem wymogów zawartych w ustaleniach ogólnych dotyczących ochrony i kształtowania środowiska, ochrony dóbr kultury, inżynierii miejskiej i komunikacji.

§ 7. 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 w Piasecznie dotyczącą zagospodarowania wsi Wólka Pęcherska, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały),
4. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają

przeznaczenie podstawowe,

6. obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
7. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojeżdżających pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią,
8. zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
9. usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi te winny być nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

Rozdział 2 Ustalenia planu

I. Przeznaczenie obszarów funkcjonalnych i sposób zagospodarowania

§ 8. W odniesieniu do obszarów mieszkaniowych, oznaczonych literą M (poprzedzoną kolejnymi numerami) na rysunku planu ustala się:

1. Przeznaczenie obszarów:
 - 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne jako przeznaczenie podstawowe i jedynie dopuszczalne.
 - 2) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.
 - 3) Zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar, w tym zakaz wszelkich usług medycznych, hospicjalnych i paliatywnych, w szczególności zaś prowadzenia wszelkiej działalności związanej z usługami ochrony zdrowia, w tym hospicjów, domów opieki nad osobami przewlekle chorymi, domów spokojnej starości i innych o podobnym charakterze,
2. Sposób zagospodarowania:

1) Obowiązek utrzymania 80% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce, bądź na każdym obszarze w przypadku braku jego podziału na działki, (za wyjątkiem działek przeznaczonych pod zieleń lub urządzenia infrastruktury technicznej i osiedlowej, których łączna powierzchnia nie może przekraczać 2,5% powierzchni danego obszaru).

2) Zakaz lokalizacji na każdej działce powstałej w wyniku podziału danego obszaru więcej niż trzech oddzielnych obiektów kubaturowych, w tym więcej niż jednego budynku mieszkalnego.

3) Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej:

- minimum 6,0m od linii rozgraniczających wszystkich dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu.
- minimum 30,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej klasy G, zgodnie z rysunkiem planu.

2.1. Sposób zagospodarowania obszaru 1M.

a) Minimalne wielkości działek nie mniejsze niż 5300 m², z wyjątkiem działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i osiedlowej.

b) Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej:

- minimum 4m od granicy obszaru ChPK
- minimum 100 m od granicy obszarów leśnych,
- minimum 30 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej klasy G.

c) Zakaz wszelkiej zabudowy na terenie ChPK.

d) Nieprzekraczalna liczba kondygnacji w budynkach wynosi 1 kondygnacja plus druga w dachu, zaś wysokość budynków maksymalnie 8,4m.

e) Maksymalna powierzchnia zabudowy 360 m².

2.2. Sposób zagospodarowania obszaru 2M.

a) Minimalne wielkości działek nie mniejsze niż 3100 m², z wyjątkiem działek wydzielonych pod zieleń lub urządzenia infrastruktury technicznej i osiedlowej.

b) Nieprzekraczalna liczba kondygnacji w budynkach wynosi 2 kondygnacje, zaś wysokość budynków maksymalnie 9,0 m.

2.3. Sposób zagospodarowania obszarów 3M i 4M.

a) Minimalne wielkości działek nie mniejsze, niż 1700 m², z wyjątkiem działek wydzielonych pod

zieleń lub urządzenia infrastruktury technicznej i osiedlowej.

b) Nieprzekraczalna ilość kondygnacji w budynkach wynosi 1 kondygnacja plus druga w dachu, zaś wysokość budynków maksymalnie 8,4m.

2.4. Sposób zagospodarowania obszarów 5M i 6M.

a) Minimalne wielkości działek nie mniejsze, niż 1700 m², z wyjątkiem działek wydzielonych pod zieleń lub urządzenia infrastruktury technicznej i osiedlowej.

b) Nieprzekraczalna ilość kondygnacji w budynkach wynosi 1 kondygnacja plus druga w dachu, zaś wysokość budynków maksymalnie 8,4m.

2.5. Sposób zagospodarowania obszarów 7M i 8M

a) Minimalne wielkości działek nie mogą być mniejsze niż: 1800 m², z wyjątkiem działek wydzielonych pod zieleń lub urządzenia infrastruktury technicznej i osiedlowej.

b) Nieprzekraczalna ilość kondygnacji w budynkach wynosi 1 kondygnacja plus druga w dachu, zaś wysokość budynków maksymalnie 8,0m.

2.6 Sposób zagospodarowania obszaru 9M

a) Minimalne wielkości działek nie mniejsze niż 2800 m², z wyjątkiem działek wydzielonych pod zieleń lub urządzenia infrastruktury technicznej i osiedlowej.

b) Nieprzekraczalna ilość kondygnacji w budynkach wynosi 2, zaś wysokość budynków maksymalnie 8,4 m.

2.7 Sposób zagospodarowania obszaru 10M

a) Minimalne wielkości działek nie mogą być mniejsze niż: 1600 m² z wyjątkiem działek wydzielonych pod zieleń lub urządzenia infrastruktury technicznej i osiedlowej.

b) Nieprzekraczalna ilość kondygnacji w budynkach wynosi 1 kondygnacja plus druga w dachu, zaś wysokość budynków maksymalnie 8,0m.

2.8. Sposób zagospodarowania obszarów 11M i 12M

a) Minimalne wielkości działek nie mogą być mniejsze niż: 1700 m² z wyjątkiem działek wydzielonych pod zieleń lub urządzenia infrastruktury technicznej i osiedlowej.

b) Nieprzekraczalna ilość kondygnacji w budynkach wynosi 1 kondygnacja plus druga w dachu, zaś wysokość budynków maksymalnie 8,4m.

§ 9. W odniesieniu do obszarów zieleni izolacyjnej urządzonej oznaczonych literą Z (poprzedzoną kolejnymi numerami) na rysunku planu ustala się:

1. Przeznaczenie obszarów:

- 1) Zieleń urządzonej, izolującą sąsiadujące ze sobą obszary i drogi jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.
- 3) Zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar, w tym zakaz wszelkich usług, również wszelkich usług medycznych, hospicjalnych, i paliatywnych, w szczególności zaś prowadzenia wszelkiej działalności związanej z usługami ochrony zdrowia, w tym hospicjów, domów opieki nad osobami przewlekle chorymi, domów spokojnej starości i innych o podobnym charakterze,

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Zagospodarowanie terenów zieleni, poprzez ich uporządkowanie i wzbogacenie w wyniku nowych nasadzeń.
- 2) Szerokość obszarów: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, i 10 Z, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 6 metrów.

§ 10. W odniesieniu do obszaru zieleni z towarzyszącymi usługami, oznaczonego literami Z,U na rysunku planu ustala się:

1. Przeznaczenie obszaru:

- 1) Zieleń półurządzona i urządzonej jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Usługi towarzyszące, głównie sportu i rekreacji, jako przeznaczenie podstawowe.
- 3) Usługi nieuciążliwe towarzyszące, jak: niewielkie usługi hotelowe, drobny handel czy mała gastronomia i inne o podobnym charakterze, jako przeznaczenie dopuszczone.
- 4) Zakaz wszelkich usług medycznych, hospicjalnych, i paliatywnych, jak i zakaz prowadzenia wszelkiej działalności związanej z usługami ochrony zdrowia, w tym hospicjów, domów opieki nad osobami przewlekle chorymi, domów spokojnej starości i innych o podobnym charakterze.
- 5) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska, uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykroczyć poza granice obszaru.
- 6) Warunkiem lokalizacji usług jest

- a) zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,
- b) dopuszczone parkowanie wzdłuż ulic (lokalnych, dojazdowych, dojazdów) jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 15,0 m,
- c) zagospodarowanie terenów zieleni, poprzez ich uporządkowanie i wzbogacenie w wyniku nowych nasadzeń.

2. Sposób zagospodarowania wymienionych w ust. 1 tego paragrafu terenów zieleni z usługami:

a) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odniesieniu do ulic wewnętrznych 6,0m. od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla budownictwa usługowego 100 m od granicy ChPK, zgodnie z rysunkiem planu.

b) Nieprzekraczalna ilość kondygnacji w budynkach wynosi 1 kondygnacja plus druga w dachu, zaś wysokość budynków maksymalnie 9m, z dopuszczeniem lokalnych akcentów architektoniczno - wysokościowych maksimum do 11 m.

c) W odniesieniu do części obszarów, na których występują stanowiska archeologiczne, oznaczone graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia § 19 niniejszej uchwały.

§ 11. W odniesieniu do obszaru zabudowy siedliskowej, oznaczonego literami MR rysunku planu ustala się:

1. Przeznaczenie obszarów:

- 1) Siedliska na działkach o powierzchni powyżej 10.000m² jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Po dokonaniu podziału według postulowanych granic, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązywać będzie zakaz podziałów wtórnych.
- 3) Zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar.
- 4) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.
- 5) Obowiązek utrzymania 90% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce.
- 6) Zakaz wznoszenia wszelkich ogrodzeń na terenie ChPK za wyjątkiem żywopłotów umożliwiających przejście dla drobnej zwierzyny.

- 7) Zakaz lokalizacji na każdej działce wydzielonej z tego obszaru więcej niż czterech obiektów kubaturowych, w tym więcej niż jednego budynku mieszkalnego.
 - 8) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.
 - 9) Zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar, w tym zakaz wszelkich usług medycznych, hospicjalnych, i paliatywnych, w szczególności zaś prowadzenia wszelkiej działalności związanej z usługami ochrony zdrowia, w tym hospicjów, domów opieki nad osobami przewlekle chorymi, domów spokojnej starości i innych o podobnym charakterze.
 - 10) Zakaz wznoszenia wszelkich zabudowań na terenie ChPK
 - 11) Zakaz organizowania ferm hodowlanych i roślinnych, prowadzenia hodowli zwierząt domowych, wznoszenia szklarni, tuneli foliowych etc.
2. Sposób zagospodarowania wymienionego w ust. 1 tego paragrafu obszaru zabudowy siedliskowej:
- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) W odniesieniu do dróg wewnętrznych 6,0 m od linii rozgraniczających.
 - b) W odniesieniu do ChPK min 4 m od granicy Parku.
 - 2) Nieprzekraczalna ilość kondygnacji w budynkach wynosi 2 kondygnacje, zaś wysokość budynków maksymalnie 9 m.
 - 3) W odniesieniu do części obszaru, na których występują stanowiska archeologiczne, oznaczone graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia § 19 niniejszej uchwały.
- § 12. W odniesieniu do obszaru rolnego, oznaczonego literą RU na rysunku planu ustala się:
1. Przeznaczenie obszarów:
 - 1) Gospodarstwo rolne ekologiczne jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) Usługi towarzyszące, sportu i rekreacji, jako przeznaczenie podstawowe,
 - 3) Inne drobne (poza wymienionymi w pkt 2) usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie dopuszczone.
 - 4) Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska.
 - 5) Zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten obszar, w tym zakaz wszelkich usług medycznych, hospicjalnych, i paliatywnych, w szczególności zaś prowadzenia wszelkiej działalności związanej z usługami ochrony zdrowia, w tym hospicjów, domów opieki nad osobami przewlekle chorymi, domów spokojnej starości i innych o podobnym charakterze,
 - 6) Siedlisko mieszkaniowo-usługowe w strefie poza Ch.P.K., jako przeznaczenie dopuszczalne.
2. Sposób zagospodarowania terenu poza Ch.P.K. wymienionego w ust. 1 tego paragrafu obszaru:
- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w odniesieniu do dróg wewnętrznych 6,0m. od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) w odniesieniu do ChPK minimum 4 m od granicy Parku, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) Nieprzekraczalna ilość kondygnacji w budynkach wynosi 1 kondygnacja + druga w dachu, zaś wysokość budynków maksymalnie 8m.
 - 3) Na terenie ChPK obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz wznoszenia wszelkich ogrodzeń z wyjątkiem żywopłotów umożliwiających przejście dla drobnej zwierzyny.
 - 4) Po dokonaniu podziału według postulowanych granic, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązywać będzie zakaz podziałów wtórnych.
- II. Układ drogowo - uliczny
- § 13.1. Ustala się przebiegi dla ulic i dróg obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu, oraz ich linie rozgraniczające i hierarchię funkcjonalną w podziale na:
- 1) G – droga zbiorcza, droga wojewódzka nr 722, klasy G, w liniach rozgraniczających o szerokości zgodnie z rysunkiem planu, minimum 25,0m.
 - 2) KULg – drogi lokalne gminne o postulowanej szerokości jezdni minimum 6,0 m i szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 3) KUDo - drogi wewnątrzsiedlowskie dojazdowe o postulowanej szerokości jezdni minimum 5,0 m i postulowanej szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4) KD – dojazdy wewnątrzsiedlowe, ciągi pieszojezdne o postulowanej szerokości jezdni minimum 5,0 m i postulowanej szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

2. Likwiduje się dotychczasowe przebiegi nieutwardzonych dróg polnych, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się przebiegi innych niż wniesione na rysunku planu dróg i ulic wewnętrznych, dojazdowych w zależności od potrzeb zapewnienia dojazdu do poszczególnych budynków, z wykluczeniem przeprowadzenia drogi wewnętrznej (KUDo) pomiędzy obszarem 1Z a 2M, oraz przy zachowaniu warunku § 14. ust.1.

§ 14.1. Wykazane na rysunku planu skrzyżowania drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem G z drogami lokalnymi KULg są jedynymi dopuszczalnymi.

2. Plan wprowadza zakaz urządzania zjazdów do nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej bezpośrednio z drogi wojewódzkiej klasy G, z wyjątkiem istniejących już zjazdów na zainwestowanych terenach przyległych do tej drogi.

§ 15. Potrzeby własne w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, przy zastosowaniu wskaźników 30 miejsc parkingowych na 1000m² p.uż. zabudowy usługowej i 1-2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny.

III. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§ 16.1. Na terenach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny objętych zmianą planu obowiązują postanowienia rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 9 z 1993r.)

2. Na terenach Obszaru Chronionego Krajobrazu Warszawskiego objętych zmianą planu obowiązują postanowienia rozporządzenia nr 117 Wojewody Warszawskiego z dnia 3 sierpnia 2000 roku w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego. (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 43 z 1997r.).

3. Ustala się obowiązek ochrony istniejących zadrzewień jako pełniących funkcje przyrodnicze i ochronne, oczyszczające powietrze i pochłaniające hałas. Zakazuje się wycinki drzew dopuszczając jedynie ich przesadzenie.

4. Zaleca się na wszystkich obszarach objętych zmianą planu dokonanie nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej.

5. Nakazuje się w granicach planu ochronę cieków i akwenów wodnych, jako obiektów przyrodniczo - krajobrazowych, która ma polegać na:

- 1) ochronie powierzchni wodnych,
- 2) ochronie wód przed zanieczyszczeniem i poprawie ich czystości,
- 3) ochronie ich obrzeży: zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu i naturalnego pokrycia roślinnością,
- 4) wykluczeniu zabudowy kubaturowej w pasie 20m od linii brzegowej,
- 5) objęciu szczególną ochroną starodrzewu rosnącego wzdłuż prawego brzegu rzeki Jeziorki oraz wprowadzeniu zieleni uzupełniającej w 20-metrowej strefie nadbrzeżnej.
- 6) dopuszcza się wykorzystanie (przystosowanie) akwenów wodnych do potrzeb rekreacji.

6. W zasięgu otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego w granicach którego znajduje się obszar objęty zmianą planu, ustala się:

- 1) zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- 2) lokalizację budownictwa mieszkaniowego wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących oraz zabudowy zagrodowej,
- 3) dopuszcza się sytuowanie nieuciążliwych obiektów usługowych w formie budynków wolnostojących,
- 4) ustala się obowiązek utrzymania minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej), z wyjątkiem terenów, dla których przyjęto większe ograniczenia w ustaleniach szczegółowych,
- 5) wprowadza się zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczenia powietrza z wyłączeniem emitorów lokalnych kotłowni.

7. Rozszerza się strefę ochronną dla lasów leśnictwa Bogatki wzdłuż oddziałów 238 i 239 do 100m.

§ 17.1. Dla całego obszaru objętego zmianami planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów o uciążliwości wykraczającej poza granice danego zadania inwestycyjnego i poza granice obszaru opracowania określonego w § 2 uchwały.
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów mogą-

cych znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 30 ust. 1, 2 oraz 4 pkt 1 i 2 (przy uwzględnieniu art. 66) ustawy z dnia 9 listopada 2000r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 109 poz. 1157).

- 3) Nie dopuszcza się lokalizacji żadnych obiektów przeznaczonych do działalności produkcyjnej (w tym rzemieślniczej), produkcji roślinnej (szklarni, tuneli foliowych silosów etc.), hodowli zwierząt (w tym zwierząt domowych), oraz
- 4) garażowania i parkowania pojazdów o ładowności pow. 0,5 ton, magazynowania i składowania jak również zakazuje się adaptacji pomieszczeń do tych celów. Dotyczy to zarówno wszelkich obiektów kubaturowych, wiat i powierzchni utwardzonych, niezależnie od ich wielkości, które traktowane będą jako mogące pogorszyć stan środowiska.
- 5) Nie dopuszcza się do lokalizacji żadnych obiektów związanych z usługami medycznymi, hospicjalnymi, i paliatywnymi, w tym hospicjów, domów opieki nad osobami przewlekle chorymi, domów spokojnej starości i innych o podobnym charakterze.

2. Plan ustala strefy ograniczonego użytkowania w otoczeniu drogi wojewódzkiej (oznaczonej symbolem G na rysunku planu) a w szczególności:

- 1) w strefie od 30 do 50 m od skraju jezdni drogi wojewódzkiej (G) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania na elewacjach eksponowanych na trasę, technicznych zabezpieczeń akustycznych, zapewniających w pomieszczeniach chronionych standardy akustyczne zgodne z polską normą,
- 2) w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów tej strefy należy nakazać zastosowanie technicznych zabezpieczeń akustycznych (w przypadku przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku) zapewniających w pomieszczeniach standardy akustyczne zgodne z polską normą
- 3) dopuszcza się stosowanie ekranów akustycznych w postaci nasypów obsadzonych zielenią niską i wysoką, bądź fragmentami w postaci ogrodzeń stałych, murowanych lub wykonanych z paneli specjalnie przeznaczonych do tego celu,
- 4) budynki muszą być tak sytuowane i rozplanowane aby przynajmniej połowa pokoi w danym mieszkaniu miała okna wychodzące na przeciwległą stronę budynku.

3. W obszarach zabudowy mieszkaniowej M i

siedliskowej MR nie dopuszcza się lokalizacji żadnych obiektów usługowych, produkcyjnych, baz, magazynów oraz innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

4. W obszarach z dopuszczeniem usług Z,U i R,U,:

- 1) ewentualna uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza teren lokalizacji danego obiektu. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z potencjalnym wprowadzeniem substancji zanieczyszczających środowisko (w granicach lokalizacji) możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji (na podstawie rozp. MOŚZNiL z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu (Dz.U. Nr 55 poz. 355).

§ 18.1. W celu zabezpieczenia wód powierzchniowych i wglębnych przed zanieczyszczeniami osiedle musi być wyposażone w sieć kanalizacji sanitarnej.

2. Wody opadowe z terenów utwardzonych mogą być zbierane przez kanalizację deszczową i odprowadzone do rzeki Jeziorki po ich podczyszczeniu.

IV. Ochrona wartości kulturowych

§ 19.1. W zakresie urbanistyki i architektury dla całego obszaru objętego zmianami, postuluje się:

- 1) Stosowanie stonowanej kolorystyki budynków.
- 2) Stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych.
- 3) Stosowanie dachów wysokich o minimalnym nachyleniu połaci dachowych 30° w stosunku do poziomu.
- 4) Skablowanie istniejących linii energetycznych napowietrznych, zastąpienie transformatorów słupowych transformatorami w obiektach kubaturowych o formie nawiązującej do istniejącej architektury.
- 5) Wznoszenie ogrodzeń w formie żywopłotów bądź ażurowych wykonanych z metalu i drewna, stylizowanych, nawiązujących do form architektonicznych budynków.

2. W zakresie urbanistyki i architektury dla całego obszaru objętego zmianami zakazuje się:

- 1) wznoszenia dodatkowych obiektów kubaturowych związanych i nie związanych z gruntem a wykraczającym poza ilość obiektów kubaturowych dopuszczonych na poszczególnych działkach danego obszaru ustaleniami planu, w szczególności zaś takich jak: szopy, komórki,

- kioski, wiaty, tunele foliowe, silosy etc. związane i nie związane z gruntem.
- 2) wznoszenia ogrodzeń ażurowych:
 - a) z siatki z wyjątkiem ogrodzeń z siatki osłoniętych od zewnątrz żywoplotem na całej długości i wysokości ogrodzenia,
 - b) z prefabrykatów betonowych.
 - 3) wznoszenia ogrodzeń nieażurowych:
 - a) murowanych, z wyjątkiem ewentualnych ekranów akustycznych przy drodze wojewódzkiej klasy G, i fragmentów stanowiących łącznie nie więcej niż 15% całej długości ogrodzenia,
 - b) we wszelkiej innej postaci za wyjątkiem specjalistycznych paneli stanowiących ekrany akustyczne przy drodze wojewódzkiej klasy G, lub przy niektórych obiektach usługowych,
 - 4) instalowania naziemnych zbiorników paliw płynnych (oleju i gazu).
 - 5) wznoszenia masztów radiowych telewizyjnych i telekomunikacyjnych, za wyjątkiem urządzeń służących dla potrzeb własnych osiedli mieszkaniowych znajdujących się na obszarze objętym planem.
3. W zakresie ochrony stanowisk archeologicznych plan ustala:
- 1) wyłączenie z wszelkich planowanych zmian w zagospodarowaniu terenu - obszaru stanowiska archeologicznego nr 61-66/5 wpisanego do rejestru zabytków pod nr A999/1147; na tym obszarze, oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się wyłącznie prace polowe w obrębie warstwy ornej.
 - 2) Na obszarze stanowiska nr 61-66/5 rozszerzonego po badaniach weryfikacyjnych, ale nie obejmującego obszaru o którym mowa w pkt. 1 oraz na obszarach pozostałych stanowisk archeologicznych, oznaczonych nr 61-66/4, 61-66/6 i 61-66/33 – obowiązek uzgadniania przez Urząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich inwestycji zmieniających dotychczasowe użytkowanie terenu (m.in. kubaturowych, drogowych, zw. z uzbrojeniem terenu i robotami niwelacyjnymi).
 - 2a) na obszarach stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 2 – warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie archeologicznych badań wykopaliskowych – wyprzedzających planowane zmiany.

- 2b) minimalna powierzchnia badań archeologicznych – w jednym sezonie badawczym ustalona zostaje na 1000 m².
- 3) na obszarze konserwatorskiej strefy archeologicznej – warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie archeologicznych badań sondażowych, wykluczających istnienie na tym terenie obiektów archeologicznych.
- 4) do czasu przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych na obszarach stanowisk wymienionych w pkt 2 – ustala się zakaz zmiany użytkowania terenu – tj. wznoszenia obiektów kubaturowych, drogowych, zw. z uzbrojeniem terenu w sieci i urządzenia infrastruktury, grodzenie działek, zadrzewianie oraz prowadzenia robót naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej – tj. głębiej niż 30cm poniżej istniejącego poziomu terenu.

V. Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w wodę

Ustala się zaopatrzenie Wólki Pęcherskiej w wodę z istniejącego wodociągu lokalnego. Dopuszcza się wykorzystanie wody deszczowej do celów gospodarczych

§ 21. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych

1. Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się projektowany układ kanalizacji sanitarnej zakończony oczyszczalnią "Wólka Kozodawska". Transport ścieków ze zlewni Wólki Pęcherskiej odbywać się będzie w układzie pompowym tłocznym.
2. Ustala się lokalizację pompowni ścieków sanitarnych dla Wólki Pęcherskiej po północnej stronie drogi wojewódzkiej klasy G (w obszarze funkcjonalnym 11M lub 12M,). Należy dążyć do stosowania cichobieżnych bezskratkowych pomp, w celu ograniczenia ich uciążliwości dla środowiska.
3. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych powstających w obszarze planu do rzeki Jeziorki, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.
4. Dopuszcza się odwodnienia obszaru objętego zmianą planu lub jego części poprzez sieć kanalizacji deszczowej. Wody deszczowe przed ich wprowadzeniem do rzeki Jeziorki należy podczyścić.
5. Dopuszcza się możliwość powierzchniowego odwodnienia części obszaru jak i odprowadzenia ścieków deszczowych z części obszaru po ich podczyszczeniu do urządzeń melioracyjnych.

§ 22. W zakresie ucieplnienia

Ustala się ucieplnienie Wólki Pęcherskiej w oparciu o źródła lokalne lub wprowadzanie lokalnych systemów zdalczynnych. Rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedla.

1. Nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych, z wyłączeniem paliw stałych (eliminacja palenisk węglowych), w obszarze planu, pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom podsystemu, z preferencją energii odnawialnej geotermicznej i gazu przewodowego, Zbiorniki paliw płynnych (oleju i gazu) muszą być zlokalizowane pod ziemią.

§ 23. W zakresie gazyfikacji przewodowej

1. Ustala się zasadę gazyfikacji Wólki Pęcherskiej gazem średnioprężnym z sieci miejskiej w Piasecznie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze.
3. Ustala się, że:
 - a) Linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazonu.
 - b) W linii ogrodzeń należy lokalizować szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.
4. Gazyfikacja terenu i dostawy gazu do nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu z odbiorcami.

§ 24. W zakresie elektroenergetyki

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się podniesienie standardu obsługi ludności wyrażające się zwiększeniem niezawodności zasilania przez modernizację i rozbudowę urządzeń SN i NN.
3. W ciągach drogowych plan uwzględnia pasy dla prowadzenia linii średniego napięcia oraz oświetlenia ulicznego.
4. Lokalizacje szczegółowe nowych obiektów kablowych elektroenergetyki, tj. stacji trafo 15/0,4 kV zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. W zakresie telekomunikacji

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego w gminie Piaseczno. Źródła i kierunki zasilania nie ulegają zmianie.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych przez Telekomunikację Polską standardów.

§ 26. W zakresie usuwania odpadów

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.
2. W zakresie gospodarki odpadami nakłada się na inwestorów i użytkowników terenu obowiązek zorganizowania na każdej działce selektywnego gromadzenia śmieci z podziałem na 4 grupy odpadów.
3. Przyjmuje się jako minimalny standard obsługi częstotliwość wywozu odpadów stałych na 1 raz /tydzień

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 27.1. Biorąc pod uwagę dotychczasowe zainwestowanie stwierdza się, że w wyniku uchwalenia tego planu, wzrośnie wartość terenów.

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- a) dla obszarów mieszkaniowych M - w wysokości 20%
- b) dla obszarów zielonych z towarzyszącymi usługami sportu i rekreacji Z,U oraz obszarów rolnych z towarzyszącymi usługami sportu i rekreacji RU – w wysokości 10%
- c) dla terenów zieleni Z, zabudowy siedliskowej MR oraz dróg i terenów pod infrastrukturę 0%

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 29. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Piasecznie.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
mgr Andrzej Klus

