

1237

**UCHWAŁA Nr 378/XXIV/2000
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI
z dnia 26 kwietnia 2000r.****w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Henryków – Urocze „A”**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (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. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 215/XV/95 z dnia 22.11.1995r., Rada Miejska w Piasecznie na wniosek Zarządu Gminy Piaseczno uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Zakres zobowiązań**

§ 1. Zgodnie z uchwałą nr 215/XV/95 Rady Miejskiej w Piasecznie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Henryków–Urocze „A” zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do tej uchwały, zmienia się przeznaczenie terenu i ustala się sposób zagospodarowania tego terenu.

§ 2. Plan obejmuje obszar sołectwa Henryków – Urocze w jego granicach administracyjnych z wyjątkiem terenów po wschodniej stronie KUG.

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

§ 4. Przedmiotem planu jest zagospodarowanie terenu wsi z dominacją terenów mieszkaniowych ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej, z usługami towarzyszącymi niezbędnymi dla obsługi mieszkańców oraz z zachowaniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 5.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszym tekście planu do terenu objętego granicami planu.

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

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu,

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg wojewódzkich,
- 4) przeznaczenie terenów, oznaczone literowo:
 - a) MN - mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne,
 - b) MNU - mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne z towarzyszącymi usługami,
 - c) MNLs – tereny mieszkaniowe, tereny leśne (na niewielkiej części działki z prawem zabudowy),
 - d) Ls – lasy bez prawa zabudowy,
 - e) R - użytki rolne,
 - f) tereny działek leśnych (oznaczone graficznie),
- 5) klasyfikacja funkcjonalna ulic, w podziale na:
 - a) ulica zbiorcza, oznaczona KUZ na rysunku planu,
 - b) ulice lokalne, oznaczone KUL na rysunku planu,
- 6) stanowiska archeologiczne,
- 7) elementy infrastruktury inżynierskiej, w tym:
 - a) istniejąca napowietrzna linia WN 220 kV wraz ze strefą ograniczeń zagospodarowania
 - b) istniejące napowietrzne linie SN 15kV
 - c) planowane napowietrzne linie SN 15kV
 - d) istniejące słupowe stacje trafo
 - e) rejon lokalizacji projektowanych słupowych stacji trafo.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są postulatami:

- 1) postulowane linie rozgraniczające terenów w obszarach funkcjonalnych,
- 2) postulowana linia zabudowy mieszkaniowej.

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

- 1) tereny istniejących siedlisk,
- 2) ciek wodny.

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych dla poszczególnych działek i obszarów funkcjonalnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi (w tym komunikacji), o których mowa w poszczególnych paragrafach uchwały w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: mieszkalnictwa i usług, ochrony dóbr kultury, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zasad obsługi inżynierskiej i układu drogowo-ulicznego, o których mowa w rozdziale 2 (ustalenia ogólne).

§ 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 Piaszynie, dotyczącą zagospodarowania przestrzennego wsi Henryków – Uroczce, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7. obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
8. obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.,

9. zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną i również dopuszczoną tu zabudowę kilku-rodzinną tj. budynki 2-4 rodzinne o wysokości do 2 kondygnacji (z nieprzekraczalną maksymalną wysokością kalenicy 11m), z drugą kondygnacją w użytkowym poddaszu, o ile inne przepisy tej uchwały nie stanowią inaczej,
10. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojeżdź pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią,
11. 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 dzieli się na:
 - 1) 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,
 - 2) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

I. Mieszkalnictwo i usługi

§ 8.1. Plan ustala w zakresie mieszkalnictwa i działek budowlanych:

- 1) jednorodzinny ekstensywny charakter zabudowy mieszkaniowej,
- 2) minimalne wielkości działek dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m² z tolerancją – 5% w uzasadnionych przypadkach (np. dokonanych już podziałów),
- 3) preferencję działek większych tj. o powierzchni 1500-2000m².

2. Plan postuluje nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej w odległości 5m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokal-

nych, dojazdowych i dojazdów (sięgaczy), z wyjątkiem obiektów usługowych, których usytuowanie dopuszcza się w liniach rozgraniczających ulic.

3. Plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (drogi głównej KUG) a zabudowy mieszkaniowej w odległości minimum 40m od krawędzi jezdni tej drogi.

4. Plan zaleca obowiązek bilansowania programu mieszkaniowego w skali tej części Gminy z odpowiednim programem usług oświaty, zdrowia i rekreacji.

§ 9.1. Plan wskazuje rejon szczególnie predystynowany do lokalizacji usług, oznaczony w planie symbolem MNU.

2. Plan dopuszcza lokalizację nieuciążliwych usług jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej na całym terenie; warunkiem ich wprowadzenia jest nie większy niż 20% udział usług wykorzystaniu działki o charakterze mieszkaniowym.

§ 10.1. Plan ustala dopuszczalną wysokość zabudowy – maksimum 2 kondygnacje plus użytkowe poddasze i wysokość kalenicy nie wyżej niż 11m od poziomu terenu.

2. Plan dopuszcza wprowadzenie lokalnych akcentów architektonicznych.

II. Ochrona dóbr kultury

§ 11. W zakresie ochrony dóbr kultury plan ustala:

1. W odniesieniu do terenów stanowisk archeologicznych, objętych ochroną konserwatorską, o numerach ewidencyjnych: 61-65/27, 61-65/28, 62-65/16, 62-65/17, 62-65/18, 62-65/19, 62-65/20, 62-65/21, 62-65/22 (oznaczonych na rysunku planu) – plan ustala:
 - 1) obowiązek uzgadniania przez Urząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) – wszelkich inwestycji (kubaturowych, liniowych – tj. drogowych związanych z uzbrojeniem terenu);
 - 2) realizację planowanych zmian w zagospodarowaniu terenów i działań inwestycyjnych uzależnia się od wykonania – na koszt inwestora – archeologicznych badań ratowniczych:
 - a) wyprzedzających zamierzone przedsięwzięcia;

- b) obejmujących inwestorski nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych (w tym również niwelacyjnych) związanych z inwestycją;

- 3) w zamierzonych działaniach inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września;

- 4) w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powołać się na nr ewidencyjny stanowiska oznaczony na rysunku planu.

III. Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 12.1. Ustala się obowiązek ochrony istniejących zadrzewień jako pełniących funkcje przyrodnicze i ochronne, oczyszczające powietrze i pochłaniające hałas.

§ 13. Plan potwierdza położenie wsi Henryków – Uroczę w systemie „Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu” (rozporządzenie Wojewody Warszawskiego, Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 43, 1997r., poz. 149) i ustala:

1. zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
2. zakaz przeznaczenia zadrzewionych i zakrzewionych gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
3. zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
4. lokalizację budownictwa mieszkaniowego wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących (jak w § 7 ust. 9) oraz zabudowy zagrodowej,
5. obowiązek utrzymania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej),
6. zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczenia powietrza,
7. zakaz lokalizacji barier mechanicznych i termicznych, ograniczających warunki przepływu powietrza.

§ 14. W strefie mieszkaniowej:

1. nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług produkcyjnych, baz, magazynów oraz innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.

§ 15. W strefie mieszkaniowo-usługowej:

1. nie dopuszcza się lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska (w rozumieniu rozporządzenia MOŚiZN w sprawie inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi z 13.05.1995r.),
2. ewentualna uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej,
3. podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających środowisko możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji (na podstawie rozporządzenia MOŚZNiL z dnia 16 lutego 1990r.),
4. na terenach oznaczonych symbolem MNU obiekty usług produkcyjnych oraz hurtownie traktowane będą jako mogące pogorszyć stan środowiska. Ocena oddziaływania tych obiektów na środowisko zawierać powinna w szczególności określenie potencjalnych zagrożeń dla otoczenia takich, jak hałas, zwiększenie natężenia ruchu samochodowego czy inne zagrożenia mogące powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

§ 16.1. W celu zabezpieczenia wód powierzchniowych i wglębnych przed zanieczyszczeniami osiedle musi być wyposażone w pełną kanalizację.

2. Wody opadowe z terenów utwardzonych usług i komunikacji (dróg wojewódzkich) powinny być zbierane przez kanalizację deszczową; przed wpuszczeniem do odbiornika ścieki deszczowe należy podczyścić w zakresie substancji ropopochodnych i błota.

3. W strefie uciążliwości linii elektroenergetycznych nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej.

IV. Zasady obsługi inżynierskiej

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie Henrykowa w wodę z planowanego wodociągu grupowego „Złotokłos”.
2. Ustala się zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 18. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:

1. Odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się projektowany układ kanalizacji sanitarny

nej zakończony oczyszczalnią ścieków „Złotokłos” ze zrzutem ścieków oczyszczonych do rz. Jeziorki.

2. Ustala się zakaz odprowadzania do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu ścieków powstających w obszarze planu.
3. Ustala się zasadę budowy kanalizacji sanitarnej maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
4. Ustala się zasadę powierzchniowego odwodnienia powierzchni utwardzonych, z wyjątkiem terenów usług i dróg wojewódzkich, dla których obowiązują ustalenia § 17 ust. 2.

§ 19. W zakresie ucieplnienia:

1. Ustala się ucieplnienie Henrykowa w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczynnego. Rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków, osiedla.
2. Nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych w obszarze planu pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom podsystemu, z wyłączeniem paliw stałych i z preferencją paliwa gazowego bądź elektryczności. Warunki techniczne zasilania wsi pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną z wykluczeniem opalania – nośnikami, które mogłyby powodować przekroczenie norm emisji pyłów i substancji toksycznych do atmosfery.

§ 20. W zakresie gazyfikacji przewodowej:

1. Ustala się zasadę gazyfikacji Henrykowa gazem średnioprężnym z sieci zasilanej ze stacji gazowej red.-pomiarowej I st. „Wola Mrokowska”.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo - gospodarcze jak i cele grzewcze.

§ 21. W zakresie elektroenergetyki:

1. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemu elektroenergetycznego w gminie Piasечно. 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.

§ 22. 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.

§ 23. W zakresie usuwania odpadów:

1. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym.
2. Przyjmuje się jako minimalny standard obsługi częstotliwość wywozu odpadów stałych na 1/tydzień z zabezpieczeniem możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki.

V. Układ drogowo - uliczny

§ 24.1. W odniesieniu do drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KUG przylegającej po stronie wschodniej do granic planu, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające w odległości 7,0m od obecnych krawędzi jezdni (szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m),
- 2) dwa skrzyżowania ulicy KUG z ulicami lokalnymi [KUL], obsługującymi program przewidziany do realizacji na obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zakaz wjazdów na działki przylegające do ulicy KUG bezpośrednio z tej ulicy; ewentualne niezbędne wjazdy wymagają uzgodnienia z Wydziałem Komunikacji Urzędu Wojewódzkiego,
- 4) możliwość prowadzenia ulicą KUG komunikacji publicznej (autobusowej), dla której przystosowane są parametry jej linii rozgraniczających.

2. W odniesieniu do drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KUZ na rysunku planu, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m,
- 2) ograniczenia skrzyżowań z ulicami lokalnymi [KUL], do wysowanych na rysunku planu,
- 3) zakaz wprowadzania nowych skrzyżowań ulic dojazdowych z ulicą KUZ (poza wyznaczonymi na rysunku planu) rozgraniczających.

§ 25.1. Układ drogowo - uliczny zespołu mieszkaniowego stanowią:

- 1) ulice lokalne, których przebiegi wyznaczono w planie i oznaczono symbolem KUL na rysunku planu oraz
- 2) ulice dojazdowe i dojazdy lub ciągi pieszo-jezdne określone postulowanymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu; ich przebieg może być na etapie realizacji planu dostosowany do potrzeb.

2. Plan ustala następujące minimalne szerokości ulic w liniach rozgraniczających:

- dla ulic lokalnych KUL – 12,0m,
- dla ulic dojazdowych – 10,0m,
- dla dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych, mających charakter sięgaczy – 6,0m–9,0m; jeżeli ciągi te służą dla dojazdu do więcej niż jednej działki obowiązuje na ich zakończeniu wydzielenie placyku do zawracania o minimalnych wymiarach 12,0 x 12,0m.

**Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe**

§ 26. Dla obszaru funkcjonalnego 2MNLs plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne oraz las bez prawa zabudowy (z wyłączeniem działek o numerach 98/6, 98/7, 98/8, które pozwolenia na budowę uzyskały wcześniej) jako funkcje podstawowe.
 - 2) Usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczalna.
 - 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 10% udział usług w wykorzystaniu tego obszaru funkcjonalnego.
 - 4) Funkcją dopuszczalną jest rolnictwo.
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) Linie zabudowy:
 - a) postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów,
 - b) z ominięciem linii elektroenergetycznej SN 15kV,
 - c) obowiązujące dla zabudowy mieszkaniowej 40m od krawędzi jezdni drogi głównej KUG,

- d) obowiązujące nieprzekraczalne 25m od krawędzi jezdni drogi głównej KUG.
 - 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.
 - 3) Obowiązek zachowania istniejącego na działkach drzewostanu.
3. Ograniczenia zagospodarowania:
- 1) Na terenie stanowiska archeologicznego oznaczonego nr ewidencyjnymi 62-65/18 oraz nr ewidencyjnymi 62-65/28 obowiązują ustalenia § 11 niniejszej uchwały.
 - 2) Przez obszar przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15kV ze stacją transformatorową i wzdłuż zachodniej granicy obszaru SN 15kV z dwoma stacjami transformatorowymi.

§ 27. Dla obszaru funkcjonalnego 3MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstenzywne, jako funkcja podstawowa
 - 2) Usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona.
 - 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 20% udział usług w wykorzystaniu tego obszaru funkcjonalnego.
2. Sposób zagospodarowania:
- 1) Linie zabudowy:
 - a) postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów,
 - b) z ominięciem linii elektroenergetycznej SN 15kV,
 - 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.

§ 28. Dla obszaru funkcjonalnego 4MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstenzywne, jako funkcja podstawowa.
 - 2) Usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona.
 - 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 20% udział usług w wykorzystaniu tego obszaru funkcjonalnego.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Linie zabudowy:
 - a) postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów,
 - b) z ominięciem linii elektroenergetycznej SN 15kV,
- 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.

§ 29. Dla obszaru funkcjonalnego 5MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstenzywne, jako funkcja podstawowa.
 - 2) Usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona.
 - 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 15% udział usług w wykorzystaniu tego obszaru funkcjonalnego.
 - 4) Rolnictwo jest funkcją dopuszczalną.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Linie zabudowy postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów.
- 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.
- 3) W północnej części obszaru istniejąca adaptowana słupowa stacja transformatorowa.

§ 30. Dla obszaru funkcjonalnego 6MNU plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne i usługi (w tym usługi oświaty), jako funkcje podstawowe.
 - 2) Warunkiem lokalizacji usług jest ich nieuciążliwość dla otoczenia.
2. Sposób zagospodarowania:
- 1) Linie zabudowy postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów,
 - 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.
3. Ograniczenia zagospodarowania:
- 1) Po obydwu stronach kanału melioracyjnego pozostawić niezabudowany, ogólnie dostępny pas terenu minimum po 5,0m z każdej strony.

§ 31. Dla obszaru funkcjonalnego 7MNU plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstenzywne i usługi jako funkcja podstawowa.
 - 2) Warunkiem dopuszczenia usług jest ich nieuciążliwość dla otoczenia.
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) Linie zabudowy postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów.
 - 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.
3. Ograniczenia zagospodarowania:

Po obydwu stronach kanału melioracyjnego pozostawić niezabudowany, ogólnie dostępny pas terenu minimum po 5,0m z każdej strony.

§ 32. Dla obszaru funkcjonalnego 8MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstenzywne, jako funkcja podstawowa.
 - 2) Usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona.
 - 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 20% udział usług w wykorzystaniu tego obszaru funkcjonalnego.
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) Linie zabudowy postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów.
 - 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.
3. Ograniczenia zagospodarowania:

- 1) W strefie uciążliwości napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; sposób zagospodarowania tej strefy każdorazowo uzgadniać z właściwym Zakładem Energetycznym.
- 2) Po obydwu stronach kanału melioracyjnego pozostawić niezabudowany, ogólnie dostępny pas terenu minimum po 5,0m z każdej strony.

§ 33. Dla obszaru funkcjonalnego 9MNU plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstenzywne i usługi jako funkcja podstawowa.

- 2) Warunkiem dopuszczenia usług jest ich nieuciążliwość dla otoczenia.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Linie zabudowy:
 - a) postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów,
 - b) obowiązujące dla zabudowy mieszkaniowej 40m od krawędzi jezdni drogi głównej KUG,
 - c) obowiązujące nieprzekraczalne 25m od krawędzi jezdni drogi głównej KUG,
 - d) obowiązek omińnięcia linii elektroenergetycznej SN 15kV.

- 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.

3. Ograniczenia zagospodarowania:

Na terenie stanowisk archeologicznych oznaczonych numerami ewidencyjnymi 61-65/17 i 62-65/18 obowiązują ustalenia § 11 niniejszej uchwały.

§ 34. Dla obszaru funkcjonalnego 10MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstenzywne, jako funkcja podstawowa.
 - 2) Usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona.
 - 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 20% udział usług w wykorzystaniu tego obszaru funkcjonalnego.
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) Linie zabudowy:
 - a) postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów,
 - b) obowiązujące dla zabudowy mieszkaniowej 40m od krawędzi jezdni drogi głównej KUG,
 - c) obowiązujące nieprzekraczalne 25m od krawędzi jezdni drogi głównej KUG,
 - 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.
 - 3) Obowiązuje omińnięcie linii elektroenergetycznej SN 15kV.

3. Ograniczenia zagospodarowania:

- 1) W strefie uciążliwości napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; sposób zagospodarowania tej strefy każdorazowo uzgadniać z właściwym Zakładem Energetycznym.
- 2) Na terenie stanowisk archeologicznych oznaczonych numerami ewidencyjnymi 62-65/16 i 61-62/17 obowiązują ustalenia § 11 niniejszej uchwały.

§ 35. Dla obszaru funkcjonalnego 11MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstenzywne, jako funkcja podstawowa.
- 2) Usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona.
- 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 20% udział usług w wykorzystaniu tego obszaru funkcjonalnego.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Linie zabudowy postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów,
- 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.

3. Ograniczenia zagospodarowania:

- 1) W strefie uciążliwości napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; sposób zagospodarowania tej strefy każdorazowo uzgadniać z właściwym Zakładem Energetycznym.
- 2) Po obydwu stronach kanału melioracyjnego pozostawić niezabudowany, ogólnie dostępny pas terenu minimum po 5,0m z każdej strony.

§ 36. Dla obszaru funkcjonalnego 12MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstenzywne, jako funkcja podstawowa.
- 2) Usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona.
- 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 20% udział usług w wykorzystaniu tego obszaru funkcjonalnego.

- 4) Tereny leśne pozostają bez prawa zabudowy.

2. Sposób zagospodarowania:**1) Linie zabudowy:**

- postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów,
- z ominięciem linii elektroenergetycznej 15kV.

2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.**3. Ograniczenia zagospodarowania:**

- 1) Wzdłuż południowej i zachodniej granicy obszaru linia elektroenergetyczna 15kV i stacja transformatorowa.

§ 37. Dla obszaru funkcjonalnego 13MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstenzywne, jako funkcja podstawowa.
- 2) Usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako funkcja dopuszczona.
- 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 20% udział usług w wykorzystaniu tego obszaru funkcjonalnego.
- 4) Tereny leśne pozostają bez prawa zabudowy.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Linie zabudowy postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów.
- 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.

3. Ograniczenia zagospodarowania:

- 1) Wzdłuż południowej granicy obszaru linia elektroenergetyczna 15kV i stacja transformatorowa ponadto stacja transformatorowa w północnym rejonie.

§ 38. Dla obszaru funkcjonalnego 14MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstenzywne, jako funkcja podstawowa.
- 2) Usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona.
- 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 20% udział usług w wykorzystaniu tego obszaru funkcjonalnego.

- 4) Tereny leśne pozostają bez prawa zabudowy.
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) Linie zabudowy postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów.
 - 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.
3. Ograniczenia zagospodarowania:
 - 1) Po obydwu stronach kanału melioracyjnego pozostawić niezabudowany, ogólnie dostępny pas terenu minimum po 5,0m z każdej strony.

§ 39. Dla obszaru funkcjonalnego 15MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstenzywne, jako funkcja podstawowa.
 - 2) Usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona.
 - 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 20% udział usług w wykorzystaniu tego obszaru funkcjonalnego.
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) Linie zabudowy postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów.
 - 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.
3. Ograniczenia zagospodarowania:
 - 1) Po obydwu stronach kanału melioracyjnego pozostawić niezabudowany, ogólnie dostępny pas terenu minimum po 5,0m z każdej strony.
 - 2) Wzdłuż południowej granicy przebiega linia elektroenergetyczna SN 15kV – obowiązek jej ominięcia.

§ 40. Dla obszaru funkcjonalnego 16MN plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Mieszkalnictwo jednorodzinne ekstenzywne, jako funkcja podstawowa.

- 2) Usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jako funkcja dopuszczona.

- 3) Warunkiem dopuszczenia usług jest nie większy niż 20% udział usług w wykorzystaniu tego obszaru funkcjonalnego.

- 4) Tereny leśne pozostają bez prawa zabudowy.

2. Sposób zagospodarowania:

- 1) Linie zabudowy postulowane nieprzekraczalne 5m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych i dojazdów.

- 2) Wysokość zabudowy - maksimum 11m.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 41.1. 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:

- 1) dla terenów mieszkaniowych MN – w wysokości 20%,
- 2) dla terenów mieszkaniowo - usługowych MNU – w wysokości 20%,

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

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

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

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie:
inż. Włodzimierz Pawełek**

