

V Postanowienia końcowe

§ 19

1. Przekazywanie przez ustępującego wójta lub jego zastępcę czynności nowo wybranemu wójtowi lub jego zastępcy następuje protokołem zdawczo - odbiorczym przy udziale przedstawicieli upoważnionych przez zarząd lub radę gminy.
2. Protokół zdawczo - odbiorczy powinien zawierać wykaz przekazywanych do załatwienia spraw, akt, dokumentów itp., jak również dane odzwierciedlające aktualny stan przekazywanych spraw.
3. Egzemplarze protokołu podpisane przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazywania otrzymują przekazujący i przejmujący. Jeden egzemplarz protokołu otrzymuje biuro rady gminy.

145

UCHWAŁA Nr 659/LIV/98
Rady Miejskiej w Piasecznie
z dnia 19 czerwca 1998 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Józefosław część II w gminie Piaseczno.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami/, w wykonaniu uchwały Nr 110/VII/95 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 marca 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Józefosław część II, w gminie Piaseczno, Rada Miejska w Piasecznie na wniosek Zarządu Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Józefosław - część II, w gminie Piaseczno, zawartego pomiędzy zachodnią granicą gruntów wsi Józefosław, ulicą Działkową, wschodnią granicą gruntów wsi Józefosław i Rowem Jeziorki, zwany dalej w treści uchwały "planem".

§ 2

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu (załącznik Nr 1 do uchwały).

§ 3

Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik Nr 2 do uchwały.^x

§ 4

Celem planu jest:

- 1) stworzenie podstaw materialno - prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz rozwiązywania konfliktów przestrzennych na obszarze objętym planem,
- 2) zagwarantowanie warunków dla realizacji potrzeb społeczności lokalnej poprzez zarezerwowanie terenów pod drogi publiczne i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące osiedle oraz obiekty oświaty,
- 3) ochrona celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, dotyczących:
 - rezerwacji terenów pod linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 400 kV (wraz ze strefą uciążliwości),
 - ochrony terenów sąsiadujących z Lasem Kabackim i Rowem Jeziorki,
 - zasad zagospodarowania obszaru C ochrony Uzdrowiska Konstancin - Jeziorna.

§ 5

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny a różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linii rozgraniczających ulic, placów oraz dróg publicznych,
- rezerwacji terenów dla celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
- zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
- lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także wskaźniki intensywności zabudowy,
- zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu, z doraźnymi rozwiązaniami w zakresie oczyszczania ścieków sanitarnych włącznie.

§ 6

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu (granicami opracowania).
2. Rysunek planu określa przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu (legendzie).
3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach użytkowania, w tym również linie rozgraniczające układu komunikacyjnego,
 - linie zabudowy, wyznaczone jako ścisłe lub nieprzekraczalne.
4. Linie przyjęte na rysunku planu są ustalone jako obowiązujące (ust. 3), bądź jako postulowane (proponowane nieprzekraczalne linie zabudowy, linie podziałów na zespoły zabudowy wraz z zaleconymi wjazdami do tych zespołów, postulowane linie zabudowy), mające charakter zaleceń wewnętrznych przy podejmowaniu decyzji przestrzennych.

Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru

1. Ustalenia przestrzenne

§ 7

Podstawową funkcją terenu objętego planem jest budownictwo mieszkaniowe z towarzyszącą infrastrukturą społeczną i techniczną.

§ 8

Plan ustala podział terenu na dwie strefy, oznaczone symbolami B i C, łącząc z tym odmienne podejście do budownictwa mieszkaniowego. Strefa oznaczona na rysunku planu symbolem **B** jest strefą porządkowania i rozwijania zabudowy mieszkaniowej. Strefa oznaczona symbolem **C** jest przeznaczona pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową i tereny zieleni w sąsiedztwie Lasu Kabackiego.

§ 9

1. Plan określa funkcje terenów poprzez zdefiniowanie ich podstawowego przeznaczenia na określony cel, przeważającego na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określając jednocześnie przeznaczenia dopuszczalne na tym terenie, uzupełniające przeznaczenie podstawowe.
2. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
 - tereny usług, oznaczone symbolem **U**,
 - publiczne tereny usług oświaty, oznaczone symbolem **UOp**,
 - tereny zieleni parkowej, rekreacji, sportu, turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KZ**, **KL**, **KD**,
 - tereny urządzeń inżynierskich, oznaczone symbolem **N**.

§ 10

Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: symbol strefy, kolejny numer terenu w strefie oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu (§ 9).

2. Ochrona środowiska

§ 11

Plan ustala wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, różnicując je w odniesieniu do obszarów położonych w sąsiedztwie Lasu Kabackiego oraz wzdłuż Rowu Jeziorki. Ponadto plan ustala zakazy i nakazy związane z ochroną innych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i dóbr kultury oraz ochrony przed uciążliwościami.

§ 12

Plan nakazuje ochronę obszaru w sąsiedztwie Lasu Kabackiego poprzez:

- wydzielenie terenów niebudowlanych (objętych zakazem zabudowy) w strefie o szerokości 100 m od linii lasu oraz terenów podkreślających naturalne ciągi ekologiczne północ - południe, stanowiących postulowane, niezabudowane części działek budowlanych lub tereny oznaczone symbolem ZP,
- koncentrowanie zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych zespołach, wokół placów i wzdłuż dróg dojazdowych (sięgaczy), dla uzyskania jak największej łącznej powierzchni niezabudowanych części działek,
- zakaz budowy pełnych ogrodzeń.

§ 13

Plan nakazuje ochronę strefy Rowu Jeziorki poprzez:

- wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi Rowu Jeziorki, po jego obu stronach, i zakaz budowy w tej strefie,
- nakaz pozostawienia terenów nieogrodzonych w odległości co najmniej 4 m od skraju Rowu Jeziorki.

§ 14

Z wyjątkiem projektowanych linii wysokiego napięcia 400 kV zakazuje się lokalizowania na obszarze objętym planem obiektów i urządzeń, które wywołują uciążliwości dla środowiska lub których uciążliwość przekracza granice ich lokalizacji.

§ 15

Plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i wprowadza obowiązek ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

§ 16

Plan nakazuje likwidację obiektów i urządzeń istniejących, wywołujących uciążliwości dla środowiska, bądź zmianę stosowanych technologii, w celu ograniczenia uciążliwości obiektów do terenu działek, na których są one zlokalizowane.

§ 17

1. Plan wyklucza zabudowę mieszkaniową w strefach uciążliwości projektowanych linii wysokiego napięcia 400 kV.
2. Plan ustala przebieg ulic w sposób umożliwiający podział terenu na działki budowlane, które wejdą w strefy uciążliwości od linii wysokiego napięcia częściami niezabudowanymi. Plan zezwala na podział terenów położonych w strefach uciążliwości linii wysokiego napięcia, nakazując jednocześnie lokalizowanie budynków na tych działkach poza zasięgiem uciążliwości.

§ 18

Zakazuje się wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień.

§ 19

Plan zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

§ 20

W stosunku do obszaru obiektu archeologicznego, objętego ochroną prawną, oznaczonego na rysunku planu symbolem 59-67/50, plan ustala obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji, zmieniających dotychczasowe użytkowanie gruntów oraz obowiązek przeprowadzenia na koszt inwestora archeologicznych badań interwencyjnych, wyprzedzających działania inwestycyjne, przy uwzględnieniu, że w. wym. badania mogą być prowadzone w okresie od czerwca do września, przez osoby posiadające zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.

3. Uzbrojenie techniczne

§ 21

Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociągową; zakłada się skanalizowanie całego terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania.

Zaopatrzenie w wodę

§ 22

1. Plan ustala, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągu miejskiego, w oparciu o istniejące na terenie objętym planem sieci wodociągowej (\varnothing 200 mm, \varnothing 150 mm), po wykonaniu:
 - przewodu magistralnego \varnothing 250 mm w ul. Energetycznej do ul. Wilanowskiej,
 - spięcie z istniejącym wodociągiem \varnothing 200 mm w ul. Kuropatwy,
 - budowy strefowej pompowni wody w rejonie ul. Geodetów,
 - przebudowy przewodu wodociągowego w ul. Julianowskiej z \varnothing 150 mm na \varnothing 250 mm.
2. Plan ustala konieczność przeprowadzenia przez Urząd Gminy badań hydrogeologicznych, mających na celu wytyczenie optymalnej lokalizacji dla 2 awaryjnych lokalnych ujęć wodociągowych oraz realizacji tych ujęć.

Kanalizacja sanitarna

§ 23

1. Plan ustala skanalizowanie całego obszaru objętego planem.
2. Dla osiągnięcia założonego celu plan zaleca:
 - odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do miejskiej sieci kanalizacyjnej, poprzez włączenie do studzienki kolektora \varnothing 800 mm w ul. Energetycznej,
 - wybudowanie kolektora w ul. Energetycznej do skrzyżowania z ul. Geodetów i ul. Wilanowską oraz dalej w ul. Geodetów do ul. Osiedlowej, oraz kolektorów tłocznych w ul. Wilanowskiej i ul. Ogrodowej.

§ 24

Kanalizacja sanitarna musi być prowadzona powyżej zwierciadła wód gruntowych.

§ 25

Plan dopuszcza stosowanie doraźnie następującego rozwiązania tymczasowego w zakresie kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem:

- lokalnych szamb szczelnych dla indywidualnych użytkowników, o ile powierzchnia działki nie jest mniejsza niż 1000 m² (tylko do czasu wybudowania kanalizacji gminnej).

Odprowadzanie wód opadowych

§ 26

Plan ustala odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo do gruntu - poprzez budowanie ulic dojazdowych i ciągów pieszo jezdnych o nawierzchniach przepuszczalnych.

§ 27

Zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z ulic lokalnych o nawierzchniach utwardzonych do Rowu Jeziorki, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne. Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli tego odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych.

§ 28

Plan zezwala na wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych.

Instalacja gazowa

§ 29

Plan ustala gazyfikację całego terenu, w oparciu o istniejący gazociąg średniego ciśnienia \varnothing 200 mm w ul. Puławskiej, po jego przebudowie.

Ciepłownictwo

§ 30

Teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową. Rozwiązanie to, wykorzystujące istniejącą sieć gazową po przebudowie, zakłada pokrycie w tej drodze potrzeb grzewczych w 100 %.

§ 31

Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%. Plan zezwala na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych, wykluczając rozwiązania zakładające wykorzystanie paliw stałych.

Sieć energetyczna

§ 32

Plan przyjmuje możliwość zaopatrzenia terenu w energię elektryczną na poziomie 2,9 MW, po spełnieniu następujących warunków ustalonych przez dostawcę energii:

- wyprowadzeniu zasilaczy SN 15 kV z GPZ Piaseczno oraz RPZ Jeziorna dla zasilenia przewidywanych na terenie objętym planem stacji transformatorowych,
- zmodernizowaniu rozdzielni 15 kV GPZ Piaseczno.

§ 33

Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, zasilanych dwustronnie, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych (projektowanych).

§ 34

Plan ustala oświetlenie uliczne z sieci kablowej, prowadzonej wzdłuż ulic i dróg, zasilanej z projektowanych stacji trafo.

Telekomunikacja

§ 35

Plan zakłada możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej, obsługiwanej przez centralę automatyczną Piaseczno, po jej rozbudowie i ustawieniu koncentratorów w rejonie Iwicznej (rejon ul. Granicznej i ul. Puławskiej).

Usuwanie odpadów

§ 36

Plan zaleca selektywną zbiórkę odpadów, której służyć ma lokalizacja w wyznaczonych przez Urząd Gminy miejscach czterech typów oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne (szkło, makulatura, odpady organiczne, inne). Realizacji tego rozwiązania będzie sprzyjać wprowadzenie gminnego podatku za usuwanie odpadów, przewidującego odpowiednie zniżki za stosowanie systemu usuwania odpadów przewidzianego w planie.

§ 37

Plan ustala, że odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo będą regularnie wywożone przez wyspecjalizowane firmy na wysypisko w Łubnej.

4. Komunikacja

§ 38

Ustala się powiązanie terenu objętego planem z układem zewnętrznym komunikacji poprzez:

- powiązanie z ul. Puławską poprzez ul. Bażancią i ul. Działkową (tylko prawoskręty przy włączeniu w ul. Puławską),
- powiązanie z ul. Geodetów, dochodzącą do ul. Puławskiej i ul. Julianowskiej poprzez ul. Wiejską, ul. Ogrodową i ul. Wilanowską,
- powiązanie z ul. Energetyczną poprzez przedłużenie ul. Wilanowskiej,
- powiązanie z Piasecznem ul. Julianowską,
- powiązanie z Julianowem i Skolimowem poprzez projektowane ulice lokalne.

§ 39

Plan ustala rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez układ ulic lokalnych KL 1/2 i dojazdowych jednojezdniowych KD 1/2 i KD 1/1.

§ 40

Na terenie objętym planem ustala się następujące szerokości ulic w liniach rozgraniczających:

- lokalne (KL) -15 m,
- dojazdowe (KD) publiczne -10 m,
- dojazdowe w formie sięgaczy do zespołów zabudowy - min. 8 m.

§ 41

Plan ustala szerokości pasów ruchu dla ul. Ogrodowej na 3.5 m, dla ulic lokalnych i dojazdowych dwupasmowych na 3.0 m, a dla ulic dojazdowych jednopasmowych - 4.5 m.

§ 42

Plan zaleca wprowadzenie na wydzielonych ulicami lokalnymi częściach terenu objętego planem zasad charakterystycznych dla strefy ruchu uspokojonego. Następstwem tego powinno być wyeliminowanie wszelkiego ruchu tranzytowego w stosunku do obszaru, zwiększenie przestrzeni dla ruchu pieszo i odpowiednie ukształtowanie dróg do posesji.

§ 43

Plan zakłada obsługę obszaru komunikacją zbiorową autobusową, prowadzoną zarówno przez linie komunikacji miejskiej, jak i linie prywatne. Ulice, którymi mogą być prowadzone linie autobusowe, to: Ogrodowa, Wilanowska, Julianowska, Projektowana 4 i 6.

§ 44

Plan nakazuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych.

§ 45

Plan ustala następujące przebiegi ulic:

- 1) lokalnych "L":
 - ul. Projektowana 3, 4, 5, 6;
 - ul. Ogrodowa, ul. Julianowska i Wilanowska,
- 2) dojazdowych publicznych, oznaczonych na rysunku planu jako KD 1/2, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46

Plan zezwala na wytyczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenu.

§ 47

Plan ustala przebieg ciągu pieszo - jezdnego, o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z legendą.

Rozdział 3 **Ustalenia dla poszczególnych terenów**

§ 48

Plan wyróżnia tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, tereny usług (symbol U), publiczne tereny usług oświaty (symbol UOp), tereny urządzeń inżynierskich (symbol N) oraz tereny zieleni, mające na rysunku planu symbol ZP, a także tras komunikacyjnych (symbole KZ, KL, KD).

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 49

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie B, oznaczone na rysunku planu symbolem B/MN, jak również w strefie C, oznaczone na rysunku planu symbolem C/MN.

§ 50

Podstawowym przeznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jest mieszkalnictwo jednorodzinne. Plan ustala intensywność zabudowy netto w strefie B na poziomie 0,3 - 0,8, przy średniej ilości mieszkań 10 - 30/ha terenów brutto, a w strefie C - na poziomie około 0,1, przy średniej ilości mieszkań 4 - 8/ha terenów brutto.

§ 51

Istniejąca zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej w planie dla zabudowy nowej, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla całego obszaru.

§ 52

W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych plan ustala następujące wymagania:

- 1) wysokość budynków - w strefie **B** do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym, w strefie **C** - parter z poddaszem użytkowym i z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,5 m nad obecny poziom terenu, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku od obecnego poziomu terenu do kalenicy -11,0 m w strefie **B** i 9,0 m - w strefie **C**;
- 2) wprowadza się nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci w granicach 30° - 45°;
- 3) o ile rysunek planu nie ustala linii zabudowy, lokalizację budynku na działce należy ustalać zgodnie z przepisami szczególnymi, przy zachowaniu szerokości ulicy dojazdowej na poziomie 8,0 m i uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) zaleca się ujednoczenie formy i detalu architektonicznego w poszczególnych, realizowanych całościowo, zespołach zabudowy;
- 5) wprowadza się nakaz realizacji poszczególnych segmentów budynków w jednolitym wykończeniu elewacyjnym i według jednego projektu dla całego budynku;
- 6) rysunek planu wskazuje miejsca wymaganych dominant przestrzennych, t. j. budynków projektowanych indywidualnie, z elementami wyższymi niż dopuszczalne wysokości pozostałych budynków, z charakterystycznym detalem.

§ 53

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej plan dopuszcza lokalizację następujących funkcji:
 - 1) usług nieuciążliwych, związanych z obsługą mieszkańców osiedla, wbudowanych w budynkach mieszkalnych na całym terenie, objętym opracowaniem, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, ustalonych w planie (§ 52); plan zaleca koncentrację tych usług wzdłuż ulic istniejących i projektowanych;
 - 2) usług publicznych oraz usług sportu, rekreacji, zdrowia, turystyki, kultury, przy maksymalnym stopniu zabudowania terenu: w strefie **B** - 20%, w strefie **C** -10% i zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, określonych w planie;
 - 3) zieleni parkowej i innej zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
 - 4) dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi zespołów zabudowy.
2. Plan dopuszcza lokalizowanie na działkach budynków gospodarczych, garaży i innych budynków pomocniczych pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

§ 54

1. Plan ustala minimalną powierzchnię działek budowlanych: w strefie **B** - na 1000 m², w strefie **C** - na 2500 m².
2. W wydzieleniach, oznaczonych na rysunku planu symbolami **C5**, **C6**, **C7**, **C8**, **C9** plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej na działkach mniejszych niż ustalone w punkcie 1, o ile ich podział prawny został uprawomocniony przed wejściem w życie niniejszego planu, a ich powierzchnia wynosi nie mniej niż 1000 m².
3. Na całym terenie dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na działkach mniejszych niż normatywne, o ile ich podział prawny został uprawomocniony przed 1 czerwca 1992 r.

§ 55

Plan wyznacza postulowane wloty do zespołów zabudowy. Szerokość ulic dojazdowych obsługujących te zespoły powinna wynosić nie mniej niż 8,0 m.

§ 56

1. Plan nakazuje projektowanie i realizację ogrodzeń kompleksowo, w formach jednolitych dla całych, wyodrębnionych zespołów zabudowy.
2. Plan zakazuje budowy ogrodzeń pełnych.

§ 57

Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków sanitarnych plan dopuszcza stosowanie indywidualnych urządzeń, służących do gromadzenia ścieków sanitarnych.

Tereny usług

§ 58

W strefie **B**, jak i w strefie **C**, plan wyznacza tereny przeznaczone na cele usług nieuciążliwych, lokalizowanych na wydzielonych działkach, oznaczonych w rysunku planu symbolami - odpowiednio - jako **B/U** i **C/U**.

§ 59

Tereny usług są przeznaczone przede wszystkim (przeznaczenie podstawowe) na cele usług handlu, rzemiosła i gastronomii oraz innych usług komercyjnych, związanych z podstawową obsługą mieszkańców osiedla, których uciążliwość nie może przekraczać granic lokalizacji.

§ 60

Nieprzekraczalna wysokość noworealizowanych oraz przebudowywanych obiektów, liczona od obecnego poziomu terenu do kalenicy powinna wynosić nie więcej niż 9,0 m. Jednocześnie rysunek planu wskazuje miejsca wymaganych dominant przestrzennych, t. j. budynków projektowanych indywidualnie, z elementami wyższymi niż dopuszczone wysokości pozostałych budynków, z charakterystycznym detalem. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej ustala się na poziomie 30%.

§ 61

Na terenach przewidzianych pod usługi plan dopuszcza ponadto lokalizację usług publicznych, aneksów mieszkalnych wbudowanych lub towarzyszących usługom, budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zieleni urządzonej oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji (w tym parkingów).

Publiczne tereny usług oświaty

§ 62

Plan wyznacza **publiczne tereny usług oświaty**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UOp**, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi oświaty.

§ 63

Na terenie publicznych usług oświaty dopuszcza się lokalizację usług kultury, zdrowia i opieki społecznej, obiektów administracji publicznej, innych usług publicznych, obiektów sakralnych, terenów zieleni i sportu.

§ 64

Plan ustala następujące wymagania dotyczące zagospodarowania obszaru usług publicznych:

- minimalny procent terenów biologicznie czynnych - 50%,
- maksymalna wysokość budynków - 11 m od poziomu terenu do kalenicy.

Tereny zieleni urządzonej

§ 65

Plan wyznacza tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, przeznaczone na cele rekreacji, z możliwością lokalizowania na nich obiektów z zakresu sportu i turystyki, a także usług oświaty i zdrowia.

§ 66

Warunkiem dopuszczenia realizacji obiektów z zakresu sportu i turystyki, usług oświaty i zdrowia, jak również rekreacji, na terenach zieleni urządzonej jest zachowanie co najmniej 90% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej, a także wysokości budynków nie przekraczającej 9 m.

Tereny urządzeń inżynierskich

§ 67

Plan wyznacza tereny urządzeń inżynierskich, oznaczone na rysunku planu symbolem N, przeznaczone na lokalizację, w zależności od potrzeb, oczyszczalni wód deszczowych, pompowni wody i przepompowni ścieków, przy zastosowaniu pomp cichobieżnych, bezkratkowych, z zachowaniem strefy min. 15 m.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 68

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN oraz U. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na poziomie 20%.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 69

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

§ 70

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Piaseczno.

§ 71

Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno, zatwierdzony uchwałą nr 116/86 Rady Narodowej Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 24 marca 1986 r /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 26, z późniejszymi zmianami/.

§ 72

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego, wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Piasecznie oraz w siedzibie sołectwa w Józefosławiu.

§ 73

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Piasecznie

Tadeusz Warsza

^x Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze - niepublikowana.