

Piaseczno, dnia 11. 01. 2011r.

WYPIS I WYRYS Nr 13 /2011 z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 30 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z dn. 10 maja 2003 r.), w odpowiedzi na wniosek **RODEN ROAD DESIGN POLSKA Sp. z o.o.**, pismo nr 559082/UA z dnia 10. 12. 2010r., złożone w sprawie otrzymania wypisu i wyrysu z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno informuje:

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego **Osady Pólko** gm. Piaseczno zatw. uchw. Rady Miejskiej w Piasecznie nr 818/XXXVI/2001 z dn. 28. 02. 2001r. (D.Urz.Woj.Warsz. Nr 147 z dnia 19. 07. 2001r. poz. 2075) **działki położone na terenie Osady Pólko w granicach zakreślonych kolorem pomarańczowym na załączniku graficznym Nr 1 znajdują się:**

- działka nr ew. 73 w obszarze oznaczonym symbolem (1U) przeznaczonym pod usługi nieuciążliwe,
- działka nr ew. 45/1, 45/6, 45/8, 45/10, 45/11, 45/12, 45/13, 45/14, 45/15, 45/16 w obszarze oznaczonym symbolem (1MN) przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- działki nr ew. 47, 49/3, 56/8, 58/7, 57 w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem (KUD) szerokości 10 m,
- działka nr 49/2 w obszarze oznaczonym symbolem (18MN) przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- działka nr ew. 51 w obszarze oznaczonym symbolem (ZP) przeznaczonym pod zieleni półurządzoną i urządzoną,
- działki nr ew. 56/1, 56/2, 56/3, 56/4, 56/5, 56/6 w obszarze oznaczonym symbolem (3MN) przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- działka nr ew. 58/5 w obszarze oznaczonym symbolem (5MN) przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- działka nr ew. 9, 41 w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej oznaczonej symbolem (KUZ) szerokości 20m,
- działka nr ew. 10, 46, 45/3, 49/4, 56/7, 58/6, 59 w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej oznaczonej symbolem (KUZ) szerokości 20 m.

Symbol obszaru	
1U	<u>Przeznaczenie terenu</u> 1. Usługi nieuciążliwe, związane głównie z rekreacją (sport, handel, gastronomia, rozrywka itp.) i parkingi publiczne dla terenów rekreacyjnych jako przeznaczenie podstawowe, 2. Zakaz lokalizowania innych obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska. <u>Sposób zagospodarowania</u> 1. Nieprzekraczalna linia zabudowy: a. w odniesieniu do ulic zbiorczych [KUZ], lokalnych [KUL] i dojazdowych [KUD] usługi mogą być lokalizowane w li-

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

UiA.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

1MN 3MN 5MN 18MN	niach rozgraniczających obszarów. 2. Warunkiem lokalizacji usług jest: a. zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce wg wskaźnika 30 m.p./ 1000 m² pow. użytkowej; 3) Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku. <u>Przeznaczenie terenu:</u> 1. Mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące jako przeznaczenie podstawowe, 2. Usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wbudowane w obiekty mieszkalne lub wolnostojące na działkach mieszkaniowych jako przeznaczenie dopuszczalne. Warunkiem dopuszczenia usług jest ich nie większy niż 15% udział w wykorzystaniu terenu działki. 3. Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych i uciążliwych dla środowiska. <u>Sposób zagospodarowania:</u> 1. Minimalne wielkości działek : - 1500 m² - 2500 m² w pasie wzdłuż rzeki Jeziorki 2. Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej: a) minimum 5 m od linii rozgraniczających wszystkich ulic lokalnych, dojazdowych, i dojazdów, b) minimum 20 m od skraju jezdni drogi zbiorczej (KUZ) 3. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, 4. Obowiązek utrzymania 75% terenów biologicznie czynnych na każdej działce, 5. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od rzeki Jeziorki,
-------------------------------------	--

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi **Siedliska 1A** gm. Piaseczno zatw. uchw. Rady Miejskiej w Piasecznie nr 627/LII/98 z dn. 20.05.1998r. (D.Urz.Woj.Warsz. z dnia 12. 08. 1998r. nr 44 poz. 146 i 147) wraz ze zmianą Uchwała Nr 450/XVI/2007 z dnia 12. 12. 2007r. (Dz. Woj. Maz. Nr 28 z 04. 03. 2008r. poz. 1028) działki położone w Siedliskach gm. Piaseczno w granicach zakreslonych kolorem pomarańczowym na załączniku graficznym Nr 2 znajdują się:

- nr ew. 27/1, 27/2, 29/1, 29/9, 31/9, 31/5, 33/2 w obszarze urbanistycznym oznaczonym w planie symbolem (2MNU) przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami nieuciążliwymi. Fragment działki 33/2 znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego nr 60-67/31.

- nr ew. 33/6, 35/7 w liniach rozgraniczających ulicy lokalnej (2KUL) szerokości 12 m. Fragmenty działek 33/6, 35/7 znajdują się w granicach stanowiska archeologicznego nr 60-67/31.

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

UiA.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

- nr ew. 35/2, 37/1, 41/1, 41/2, 43 w obszarze urbanistycznym oznaczonym symbolem (1MNU) przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. Fragment działki 35/2 znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego nr 60-67/31.
- nr ew. 28, 31/8, 31/14, 33/1, 35/1, 206/1 w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej oznaczonej symbolem (1KUZ) szerokości 16 m. Fragment działki 206/1 znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego nr 60-67/31.
- nr ew. 30, 32/1, 32/2, 34, 44/2, 44/4, w obszarze urbanistycznym oznaczonym symbolem (1MN) przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Fragment działki 34 znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego nr 60-67/31.
- nr ew. 36, 40/1, 42/9 w obszarze urbanistycznym oznaczonym symbolem (2MN) przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Fragmenty działki 36 znajdują się w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem (1KUD) szerokości 10 m oraz w granicach stanowiska archeologicznego nr 60-67/31.
- nr ew. 42/10 w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem (1KUD)
- nr ew. 14/3 położona w Osadzie Pólko w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej oznaczonej symbolem (1KUZ) szerokości 16 m.

Symbol i rodzaj ustalenia	Treść warunków
1MN 2MN	<u>Przeznaczenie terenu:</u> 1. mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne, jako funkcja podstawowa 2. usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako funkcja dopuszczalna. <u>Sposób zagospodarowania:</u> 1. Minimalna powierzchnia działek - 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej wolnostojącej, z wyjątkiem działek w adaptowanych podziałach parcelacyjnych 2. Plan ustala udział powierzchni biologicznie czynnej 70% dla działki 3. Warunkiem lokalizacji nieuciążliwych usług jest ich udział w wykorzystaniu terenu nie większy niż 25% 4. Nieprzekraczalne linie zabudowy - 5 m od linii rozgraniczających ulic i dojazdów - 15 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oznaczonej w planie symbolem (1KUZ) 5. Plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 11 m 6. Warunkiem dopuszczenia usług jest ograniczenie ich ewentualnej uciążliwości do granic własnej działki.

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

UiA.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

1MNU 2MNU	<u>Przeznaczenie terenu:</u> 1. mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne, jako funkcja podstawowa 2. usługi nieuciążliwe, w tym rzemiosło produkcyjne jako funkcja podstawowa. <u>Sposób zagospodarowania:</u> 1. Minimalna powierzchnia działek - 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej wolnostojącej, z wyjątkiem działek w adaptowanych podziałach parcelacyjnych 2. Plan ustala udział powierzchni biologicznie czynnej 70% dla działki 3. Warunkiem lokalizacji nieuciążliwych usług jest ich udział w wykorzystaniu terenu nie większy niż 25% 4. Nieprzekraczalne linie zabudowy - 5 m od linii rozgraniczających ulic i dojazdów - 15 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oznaczonej w planie symbolem (1KUZ) 5. Plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 11 m 6. Warunkiem dopuszczenia usług jest ograniczenie ich ewentualnej uciążliwości do granic własnej działki
----------------------------	--

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi **Chylice** w gminie Piaseczno zatwierdzonym Uchwałą Nr 655/XXIV/2008 z dnia 02. 07. 2008r. Rady Miejskiej w Piasecznie (Dz. U. W. Maz. Nr 143 z dnia 22. 08. 2008r. poz. 5053) wraz ze zmianą Uchwałą nr 1497/L/2010 RM w Piasecznie z dnia 25. 08. 2010r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 191 z dn. 15. 11. 2010r. 5223) **działki położone w Chylicach gm. Piaseczno w granicach zakreślonych kolorem pomarańczowym na załączniku graficznym Nr 3 znajdują się:**

- nr ew. 130 w liniach rozgraniczających ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem (1KDZ) szerokości 20 m.

- nr ew. 131/1, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6 w obszarze oznaczonym w planie symbolem (6MN/U) przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami. Fragmenty działek znajdują się w liniach rozgraniczających ulicy zbiorczej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla Osady Pólko symbolem (KUZ) szerokości 20 m. Północny fragment działki 131/1 znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem (1KDZ). Południowy fragment działki 131/6 znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem (10KDD).

- nr ew. 143 w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem (10KDD) szerokości 10 m.

- nr ew. 167/1, 168/14 w liniach rozgraniczających ulicy zbiorczej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla Osady Pólko symbolem (KUZ) szerokości 20 m.

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

UiA.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

- nr ew. 167/2, 167/3, 167/4, 167/5, 167/6, 168/2, 168/3, 168/4, 168/5, 168/6, 168/7, 168/8, 168/9, 168/10, 168/11, 168/12, 168/16 w obszarze oznaczonym w planie symbolem (7MN/U) przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.
- nr ew. 168/15 w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem (8KDL) szerokości 12 m.

symbol obszaru

6MN/U, 7MNU

przeznaczenie terenu:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe

§ 24.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe.
3. W zakresie warunków urbanistycznych:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny. Realizację drugiego budynku mieszkalnego dopuszcza się jedynie na działkach budowlanych o powierzchni dwukrotnie większej niż określona w ust. 4 pkt 2,
 - 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obiektów usługowych:
 - a) do 9,0 m na terenach oznaczonych symbolami 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U,
 - b) do 11,0 m dla pozostałych terenach,
 - 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,6,
 - 8) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących lub nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki lub zespołu działek budowlanych, na której obiekty istnieją lub będą wznoszone - wg wskaźnika określonego w § 20,
 - 9) nakazuje się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym max. 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią,
 - 10) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówka, blachodachówka, gont, strzecha,
 - 11) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, szkła, drewna i kamienia, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
 - 12) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

Uia.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

- brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
- b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare lub grafitowe,
- 13) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt.9-12,
- 14) zasady, o których mowa w pkt.9-12 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży.
4. W zakresie scalania, łączenia i podziałów terenów na działki budowlane:
- 1) zgodnie z ustaleniami §16,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U - 1500 m²,
- b) dla pozostałych terenów - 900 m²,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 18,0m.
5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
- 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny nie może być mniejszy niż 70%.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 4 i 5 oraz § 20,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
- a) nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) uciążliwe – nie spełniające wymogów wymienionych w ppkt.a,
- 6) usługach centrotwórczych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność o istotnym znaczeniu dla danej miejscowości jako ośrodka administracyjnego, handlowego, kulturalnego, turystycznego itp,
- 7) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
- 8) działkach budowlanych nowo wydzielanych – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone po uprawomocnieniu się niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

Uia.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

- układu komunikacyjnego,
- 9) front nowo wydzielanej działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie,
 - 10) publicznych ciągach pieszych – należy przez to rozumieć drogi publiczne przeznaczone wyłącznie do ruchu pieszego i rowerowego,
 - 11) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 12) liniach proponowanych podziałów geodezyjnych – należy przez to rozumieć zalecane w planie, nie stanowiące ustaleń planu, linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
 - 13) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2 m oraz balkonów,
 - 14) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce budowlanej do jej ogólnej powierzchni,
 - 15) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie największą odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych, a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),
 - 16) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiących nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzonych części działki budowlanej pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem.

§ 9.

Ustala się, że na całym obszarze planu:

- 1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
- 2) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie określonym w pozwoleniu na budowę,
- 3) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

§13.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:
 - 1) KDZ - 8,0 m,
 - 2) KDL – 6,0 m,
 - 3) KDD - 6,0 m,
 - 4) KPP – 5,0 m.
4. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

UiA.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

oznaczonych symbolem KDW – 5,0 m.

5. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.
6. Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń ust. 3 i 4 jedynie w sytuacjach oznaczonych na rysunku planu.
7. Dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.
8. Wskazuje się następujące minimalne odległości zabudowy od osi gazociąg wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) dn 400 mm – 15,0 m w każdą stronę od osi gazociągu.
9. Ustala się minimalne odległości zabudowy od rzeki Jezioroki i rowów melioracyjnych, wskazane w §18 ust.6 pkt 11.
10. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się:
 - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - 2) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - 4) nakazuje się dostosowanie architektury budynków i budowli projektowanych oraz przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe, z zachowaniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - 5) na całym obszarze planu zabrania się lokalizowania obiektów o charakterze dominant przestrzennych, tj. obiektów budowlanych nie będących budynkami o maksymalnej wysokości powyżej 15,0 m.

§ 14.

1. Drogi publiczne powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, itp.
2. Nowe zagospodarowanie terenu powinno zapewniać wysokie walory przestrzenne i architektoniczne.
3. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
 - 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
 - 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0 m od poziomu terenu,
 - 5) ogrodzenie powinno być ażurowe, powyżej cokołu, z zastrzeżeniem pkt.8,
 - 6) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6 m,
 - 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
 - 8) dla terenów położonych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami 1.KDZ, 2.KDZ, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń, o których mowa w pkt.7,
 - 9) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
 - 10) ustala się, że ogrodzenia powinny być odsunięte co najmniej 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

§ 15

1. Na całym obszarze planu zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

UiA.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m².

3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - 2) na budowach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
 - 3) zakazuje się wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam na wspornikach przekraczających linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.
4. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
5. Ustalenia pkt. 1 - 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie scalania, łączenia i podziałów terenów na działki budowlane.

§16

1. Ustala się możliwość scalania, łączenia i podziałów istniejących działek na działki budowlane, na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.
2. Dopuszcza się zainwestowanie nowo wydzielanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
 - 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.
3. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w § 10.
4. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt. 2,
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt. 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 5,0 m lub ustanowienia służebności na nieruchomościach przeznaczonych do zabudowy.
5. W przypadku terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U dopuszcza się 20% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, dla jednej nowo wydzielonej działki, która nie spełnia wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek określonych w ust.4, pkt2 §§ 21,23 i 24.
6. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu.

Zasady ochrony dóbr kultury

§17

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 60-66/11,

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

Uia.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

60-66/12, 60-66/13, 60-66/14, 60-66/16, 60-66/17) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolami i numerami 60-66/11, 60-66/12, 60-66/13, 60-66/14, 60-66/16, 60-66/17.

2. Na terenie strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
- 2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- 4) obowiązek uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed rozpoczęciem tych badań.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

§ 18

1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu.
2. Wskazuje się granice Strefy Szczególnej Ochrony Ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu.
3. Na Obszarach, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązują przepisy określone w ustawie o ochronie przyrody i Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego dotyczącym tych Obszarów.
4. Wskazuje się granice terenu górniczego „Konstancin”, oznaczoną na rysunku planu.
5. W granicach Obszaru, o którym mowa w ust. 4 obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych powołujących ten Obszar.
6. Ustala się, że na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych, wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasów należących do indywidualnych właścicieli,
 - 2) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
 - 3) ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów krajowych i międzynarodowych,
 - 4) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
 - 5) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru rowów melioracyjnych oraz zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
 - 6) nakazuje się konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w miejscach kolizji z budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora/właściciela działki budowlanej inwentaryzacji rurociągów melioracyjnych, natomiast w przypadku gdy przebudowa nie jest uzasadniona, tj. np. w miejscu kolizji z inwestycją liniową, nakazuje się podjęcie innych działań mających na celu ochronę rurociągów melioracyjnych, takich jak ręczne prowadzenie prac ziemnych w miejscu kolizji, zastosowanie bezwykopowej metody wykonania, wykonania w rurze osłonowej, itp,
 - 7) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów melioracyjnych, wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego, za wyjątkiem eksploatacji, konserwacji i remontów w

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

Uia.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

- celu zachowania funkcji,
- 8) ustala się nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych, w tym nakaz zapewnienia możliwości wstępu na działkę w celu lokalizacji awarii skutkującej brakiem odpływu na działce sąsiedniej oraz nakaz niezwłocznego usunięcia tej awarii na koszt właściciela działki, na której wystąpiła,
 - 9) ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań na rowach melioracyjnych z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych,
 - 10) ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki oraz konserwację rowów melioracyjnych, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż raz w roku,
 - 11) ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż:
 - a) określona na rysunku planu od linii brzegowej rzeki Jezioraki,
 - b) 5,0 m, licząc od górnej krawędzi rowów melioracyjnych,
 - 12) wprowadza się ochronę wód podziemnych (w tym wód leczniczych ze złoża „Konstancin”) poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,
 - 13) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska,
 - 14) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów Prawo Ochrony Środowiska, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
 - 15) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane,
 - 16) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
 - 17) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - 18) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - 19) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie progowych wartości poziomów hałasu wskazuje się:
 - a) wartość progową poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki dla godzin dziennych – 55dB i dla godzin nocnych 50 dB,
 - b) wartość progową poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi oraz zabudowy zagrodowej dla godzin dziennych – 60 dB i dla godzin nocnych 50 dB,
 - 20) na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, UO położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami 1.KDZ, 2.KDZ, ze względu na możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu komunikacyjnego, zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysoko- i średniopiennej, w tym zimozielonej w pasie o szerokości co najmniej 5,0 m lub innych zabezpieczeń akustycznych.

Ustalenia dla obszarów wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 19

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

Uia.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

- położonych w zasięgu:
- 1) strefy szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i 110 kV,
 - 2) strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia 400 dn,
 - 3) strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią,
 - 4) strefy M obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie,
 - 5) terenu górniczego „Konstancin”.
2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska.
 3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w ust. 2, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.
 4. Wskazuje się zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych elektroenergetycznych linii SN wynoszącej po 5,0 m w każdą stronę od osi linii SN i 15,0 m w każdą stronę od osi linii 110 kV.
 5. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 4 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:
 - 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
 - 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.
 6. Wskazuje się zasięg strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia (6,4 MPa) dn 400 mm wynoszącej po 15,0 m w każdą stronę od osi gazociągu.
 7. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 6 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 8. Strefy, o których mowa w ust.4 mogą być weryfikowane po zastosowaniu zasad ustalonych w ust. 3, w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz po uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
 9. Wskazuje się zasięg strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczonej na rysunku planu.
 10. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 9 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych, w tym:
 - 1) zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - 2) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - 3) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.
 11. Zakazy, o których mowa w ust.10 mogą być zniesione wyłącznie na podstawie decyzji wydanej przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
 12. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust.9 i oznaczonej na rysunku planu Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej może, w drodze decyzji wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią oraz nakazać usunięcie drzew lub krzewów.
 13. Wskazuje się granicę strefy obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, oznaczoną na rysunku planu.
 14. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 13, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych, powołujących ten obszar, w tym:
 - 1) zakaz przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki społecznej, zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - 2) zakaz zmiany użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki,
 - 3) zakaz budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

UiA.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

15. Wskazuje się granicę terenu górniczego „Konstancin”, oznaczonego na rysunku planu.
16. Na terenach położonych w zasięgu terenu, o której mowa w ust. 15 i oznaczonego na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania rygorów określonych w przepisach odrębnych.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 20

1. Plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody - do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków.
3. Ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
5. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
6. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
7. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.
8. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.
9. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice oznaczone symbolami 1.KDZ, 2.KDZ, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
10. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD i KPP dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.
11. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników w ust.12.
12. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 lokal,
 - 2) usług - 3 m.p. / każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p.
13. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 35.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu oraz inne, znajdujące się poza obszarem planu.

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

Uia.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

2. Ustala się, że dostawa wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
4. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Kanalizacja

§ 36.

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - 2) z dróg publicznych, terenów usługowych i parkingów do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt. 2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
 - 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
5. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.
6. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
7. Wskazuje się na rysunku planu tereny urządzeń i obiektów kanalizacyjnych, oznaczone symbolami 1.K – 2.K.

Elektroenergetyka

§ 37.

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
6. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym, przy czym dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

UiA.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

stacji w wykonaniu wewnętrzym.

8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.
10. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.
11. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

Gazownictwo

§ 38.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
6. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
7. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
8. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzed budowlany i samochody.
9. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 39.

1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.
2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.
5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

URZĄD MIASTA i GMINY W PIASECZNIE
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY

05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5

tel. (022) 70-17-52 701 75 54

Uia.KT. 7328/G-4953/466-02/2010

Ciepłownictwo

§ 40.

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o paliwa czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.
3. Do realizacji indywidualnych źródeł ciepła należy stosować technologie czyste ekologicznie.

Telekomunikacja

§ 41.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 44.

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 20 % dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MN/L, UP, U,
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KPP, KDW, K, UO, WS, ZP, ZD.

Integralną częścią niniejszego wypisu i wyrysu są załączniki graficzne:

- Zał. Nr 1 oraz kopie tekstu planu od 17 do § 23 - Osada Pólko Uchwała nr 818/XXXVI/2001 z dn. 28. 02. 2001r.
- Zał. Nr 2 - Siedliska Nr 627/LII/98 z dnia 20. 05. 2008r.
- Zał. Nr 3 - Chylice Nr 655/XXIV/2008 z dnia 02. 07. 2008r.

Otrzymuje:

RODEN ROAD DESIGN POLSKA Sp. z o.o.
01-512 Warszawa ul.płk. Leopolda Lisa-Kuli 9

URZĄD MIASTA i GMINY PIASECZNO
WYDZIAŁ URBANISTYKI i ARCHITEKTURY
INSPEKTOR
[Podpis]
mgr inż. Krzysztof Ibbasz
nr upr. bud. Wa-580/01